



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Ciencias de la Hospitalidad

Carrera de Turismo

**Estudio de factibilidad para la utilización de espacios religiosos con fines
de alojamiento: caso Convento Todos Santos de Cuenca**

**Trabajo de titulación previo a la obtención
del título de Ingeniera en Turismo.**

Modalidad: proyecto de investigación

Autora:

Daniela Estefanía Córdova Tapia.

CI: 0105264618

Directora:

Mg. Thelma Lorena Cazorla Vintimilla.

CI: 0105361513

Cuenca, Ecuador

07 – agosto - 2019



RESUMEN

El presente trabajo de titulación surge con la necesidad de continuar con el proceso de remodelación del Complejo Todos Santos, que comenzó en el año 2008 y actualmente se encuentra inconcluso; este espacio religioso cuenta con amplias áreas patrimoniales, culturales y religiosas que no están siendo totalmente aprovechadas y ocupadas. Bajo este contexto, se determinó que efectivamente las áreas del antiguo convento pueden ser utilizadas como alojamiento; para lo cual se realizó una investigación documental, mediante el uso de fuentes primarias que permitieron conocer las diferentes etapas, adaptaciones y las diferentes propuestas de alojamiento en edificaciones religiosas en otros países. Adicionalmente, mediante la técnica de observación de campo, se analizó de manera in situ los espacios del antiguo Convento Todos Santos, para establecer la distribución y funcionamiento de las nuevas áreas destinadas a brindar hospedaje. Además, se aplicó como instrumento de recolección de datos, una encuesta dirigida a una muestra representativa de turistas nacionales y extranjeros, que llegaron a la ciudad de Cuenca en el primer trimestre del año 2019, para determinar la factibilidad del proyecto; asimismo, se analizó el posible nicho de mercado al cual va dirigido esta nueva propuesta de alojamiento. Finalmente, con base a la investigación se formuló una propuesta de diseño, que en su integridad podrá satisfacer las necesidades e intereses del turista promedio.

Palabras clave: Factibilidad. Convento Todos Santos. Alojamiento. Espacio religioso.



ABSTRACT

The present graduation work arises from the need to continue the remodeling process of the Todos Santos Complex, which began in the year 2008 and is currently unfinished; this religious space features large heritage, cultural and religious areas that are not being fully exploited and occupied. Under this context, it was found that the areas of the old convent can be used for accommodation; for which a documentary research was made, through the use of primary sources that allowed to learn about the different stages, adaptations, and the different proposals for lodging in religious buildings in other countries. In addition, using the technique of field observation, analyzed in situ the spaces of the old Todos Santos Convent, to establish the distribution and operation of the new areas designed to provide lodging. Moreover, as an instrument of data collection a survey of a representative sample of tourists was applied, domestic and foreign, who arrived in the city of Cuenca in the first quarter of the year 2019, in order to determine the project feasibility; it was also analyzed the possible niche market to which this new proposal for accommodation is addressed. Finally, upon the research, a design proposal was made, which, thoroughly will be able to meet the average tourist needs and interests.

Key words: feasibility study, Todos Santos Convent, accommodation, religious space.

Certificado de precisión FCH-TR-022


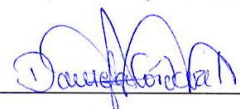
Yo, Guido E Abad, certifico que soy traductor de español a inglés, designado por la Facultad de Ciencias de la Hospitalidad, que he traducido el presente documento, y que, al mejor de mi conocimiento, habilidad y creencia, esta traducción es una traducción verdadera, precisa y completa del documento original en español que se me proporcionó.


guido.abad@ucuenca.edu.ec

Santa Ana de los Rios de Cuenca, 14 de mayo de 2019

cc. Archivo

Elaborado por: GEAV

  29 mayo 2019 - 15h40



ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

| | |
|---|----|
| RESUMEN | 2 |
| ABSTRACT | 3 |
| ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS | 4 |
| ÍNDICE DE TABLAS | 7 |
| ÍNDICE DE IMÁGENES | 8 |
| ÍNDICE DE FIGURAS | 10 |
| CLÁUSULA DE LICENCIA Y AUTORIZACION PARA PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL | 12 |
| CLÁUSULA DE PROPIEDAD INTELECTUAL | 13 |
| DEDICATORIA..... | 14 |
| AGRADECIMIENTOS | 15 |
| INTRODUCCIÓN | 16 |
| CAPÍTULO 1 | 18 |
| SERVICIO DE ALOJAMIENTO EN EDIFICACIONES RELIGIOSAS A NIVEL INTERNACIONAL | 18 |
| 1.1 Servicios de alojamiento en espacios religiosos en Europa..... | 21 |
| 1.1.1 Parador de Chinchón..... | 24 |
| 1.1.2 Hotel Monumento San Francisco..... | 25 |
| 1.1.3 Le Couvente des Minimes. | 26 |
| 1.1.4 Convento di Amati Grand Hotel. | 27 |
| 1.1.5 Casa “I Cappuccini”. | 28 |
| 1.1.6 San Martín Pinario Hospedería, Seminario Mayor..... | 29 |
| 1.2 Servicios de alojamiento en espacios religiosos en Latino América ... | 30 |



| | | |
|---|--|----|
| 1.2.1 | Sofitel Legend Santa Clara Cartagena. | 31 |
| 1.2.2 | Belmond Hotel Monasterio. | 32 |
| 1.2.3 | Charleston Santa Teresa. | 33 |
| 1.2.4 | Hotel el Convento. | 34 |
| 1.3 | Servicios de alojamiento y otros servicios en espacios religiosos en Ecuador | 35 |
| 1.3.1 | Servicios Turísticos en espacios religiosos. | 36 |
| 1.3.2 | Servicios de restauración y otros servicios. | 46 |
| CAPÍTULO 2 | | 54 |
| CONVENTO TODOS SANTOS COMO ALOJAMIENTO. | | 54 |
| 2.1 | Antecedentes históricos del Convento Todos Santos | 55 |
| 2.2 | Análisis del proyecto de rehabilitación del Convento Todos Santos ... | 58 |
| 2.3 | Dimensión y espacio de futuras zonas necesarias para el proyecto ... | 63 |
| 2.4 | Requerimientos Legales previos a la creación de un Servicio de Alojamiento | 64 |
| 2.5 | Análisis FODA del proyecto | 68 |
| CAPÍTULO 3 | | 72 |
| Perspectiva del mercado ante un nuevo servicio de alojamiento. | | 72 |
| 3.1 | Perfil del turista cultural actual | 73 |
| 3.2 | Perfil del huésped potencial | 75 |
| 3.2.1 | Resultados de las encuestas. | 77 |
| 3.2.2 | Variables sociodemográficas. | 86 |
| 3.2.3 | Hábitos de viaje. | 86 |
| 3.2.4 | Resultados de las entrevistas. | 87 |
| 3.3 | Segmentación del nicho de mercado | 89 |
| Capítulo 4 | | 90 |
| Factibilidad del proyecto CON base a la investigación..... | | 90 |



| | | |
|-------|---|-----|
| 4.1 | Exposición de resultados | 91 |
| 4.1.1 | Propuesta de alojamiento | 91 |
| 4.1.2 | Diseño de habitaciones | 94 |
| 4.2 | Presupuesto | 102 |
| 4.2.1 | Inversión. | 102 |
| 4.2.2 | Precio. | 103 |
| 4.2.3 | Flujos financieros..... | 103 |
| 4.2.4 | Valor Actual Neto (VAN) -Tasa Interna de Retorno (TIR)..... | 105 |
| | Conclusiones..... | 107 |
| | Recomendaciones..... | 108 |
| | Bibliografía | 110 |
| | Anexos | 113 |



ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|---|-----|
| Tabla 1. Línea de tiempo, transformaciones históricas de Todos Santos | 56 |
| Tabla 2. Dimensiones de zonas del Hostal | 63 |
| Tabla 3. Clasificación y categorización de establecimientos turísticos..... | 65 |
| Tabla 4.Requerimientos por categoría de Hostal. | 65 |
| Tabla 5. Lista de Permisos para operar un alojamiento. | 67 |
| Tabla 6. Valores de FODA | 68 |
| Tabla 7. Descripción FODA..... | 68 |
| Tabla 8. FODA cruzado..... | 70 |
| Tabla 9. Resultados de FODA cruzado..... | 71 |
| Tabla 10. Características relevantes del perfil del turista extranjero que visita la ciudad de Cuenca. | 74 |
| Tabla 11. Características del alojamiento, según el perfil del turista. | 75 |
| Tabla 12. Distribución de 400 turistas, según lugar de procedencia | 77 |
| Tabla 13. Distribución de 400 turistas, según rango de edad | 78 |
| Tabla 14. Distribución de 400 turistas, según cantidad de personas con las que viaja | 79 |
| Tabla 15. Distribución de 400 turistas, según días de permanencia en la ciudad | 80 |
| Tabla 16. Distribución de 400 turistas, según motivo de viaje y nivel de importancia..... | 81 |
| Tabla 17. Distribución de 400 turistas, según gasto en alojamiento por noche | 82 |
| Tabla 18. Distribución de 400 turistas, según alojamiento en un convento religioso | 82 |
| Tabla 19. Distribución de 400 turistas, según servicios adicionales..... | 83 |
| Tabla 20. Distribución de 400 turistas, según gasto en alojamiento..... | 84 |
| Tabla 21. Distribución de 400 turistas, según desarrollo turístico por este tipo de alojamiento | 85 |
| Tabla 22. Características del mercado objetivo..... | 89 |
| Tabla 23. Inversión total del proyecto..... | 102 |



| | |
|---|-----|
| Tabla 24. Tarifa por servicios Convento Todos Santos..... | 103 |
| Tabla 25. Ingresos anuales por habitación..... | 104 |
| Tabla 26. Ingresos anuales por habitación..... | 104 |
| Tabla 27. Proyección de flujos financieros Convento Todos Santos..... | 105 |
| Tabla 28. VAN – TIR Convento Todos Santos..... | 105 |
| Tabla 29. Presupuesto habitación Suit..... | 137 |
| Tabla 30. Presupuesto habitación sencilla..... | 139 |
| Tabla 31. Presupuesto habitación doble..... | 141 |
| Tabla 32. Presupuesto zona administrativa..... | 143 |
| Tabla 33. Presupuesto Recepción..... | 145 |
| Tabla 34. Presupuesto cuarto de servicios, sala y obligaciones..... | 146 |
| Tabla 35. Costo unitario habitación simple..... | 147 |
| Tabla 36. Costo unitario habitación doble..... | 148 |
| Tabla 37. Costo unitario Suit..... | 149 |
| Tabla 38. Gastos año 1..... | 151 |
| Tabla 39. Gastos año 2..... | 151 |
| Tabla 40. Gastos año 3..... | 152 |
| Tabla 41. Gastos año 4..... | 153 |
| Tabla 42. Gastos año 5..... | 153 |

ÍNDICE DE IMÁGENES

| | |
|---|----|
| Imagen 1. Vista panorámica del Monasterio..... | 24 |
| Imagen 2. Zona de recreación, antiguamente zona de establo de caballos..... | 24 |
| Imagen 3: Fachada del Hotel..... | 25 |
| Imagen 4: Patio de Cristal..... | 25 |
| Imagen 5: Antigua Iglesia, ahora Auditorio Carlos V..... | 25 |
| Imagen 6. Vista aérea panorámica del hotel..... | 26 |
| Imagen 7. Área de recreación y Spa..... | 26 |
| Imagen 8. Iglesia del Convento..... | 26 |
| Imagen 9: Terraza de verano..... | 27 |
| Imagen 10. Piscina..... | 27 |
| Imagen 11. Terraza en el ático..... | 27 |
| Imagen 12. Fachada del hotel..... | 28 |



| | |
|--|----|
| Imagen 13. Patio | 28 |
| Imagen 14.Sala de reuniones..... | 28 |
| Imagen 15. San Martín Pinario..... | 29 |
| Imagen 16. San Martín Pinario..... | 29 |
| Imagen 17.Piscina..... | 31 |
| Imagen 18. Fachada del Hotel | 31 |
| Imagen 19. Plazoleta Nazarenas | 32 |
| Imagen 20.Suite de un dormitorio con oxígeno | 32 |
| Imagen 21. Monasterio..... | 32 |
| Imagen 22. Hotel Charleston Santa Teresa | 33 |
| Imagen 23. Parte interior el hotel | 33 |
| Imagen 24. Espacio para eventos | 33 |
| Imagen 25. Entrada principal del Hotel | 34 |
| Imagen 26. Restaurant..... | 34 |
| Imagen 27. Salón Campeche..... | 34 |
| Imagen 28. Fachada de la Iglesia y convento. | 40 |
| Imagen 29.Patio del Claustro principal..... | 40 |
| Imagen 30.2da planta de claustro principal, área para rehabilitación de obras.40 | |
| Imagen 31.Pasillo de claustro principal, exposición de obras Franciscanas. ... | 40 |
| Imagen 32.Fachada principal del convento San Diego. | 42 |
| Imagen 33.Ingreso a la iglesia y el convento - museo..... | 42 |
| Imagen 34.Leyenda del Padre Almeida. | 42 |
| Imagen 35. Catedral de Quito | 43 |
| Imagen 36. Catedral de Quito | 43 |
| Imagen 37. Fachada de la Catedral | 44 |
| Imagen 38. Vista de la Catedral Vieja | 44 |
| Imagen 39. Vista de Monasterio de Conceptas..... | 45 |
| Imagen 40. Parte frontal de las Conceptas | 45 |
| Imagen 41. Museo del Monasterios de las Conceptas..... | 45 |
| Imagen 42. Museo..... | 47 |
| Imagen 43. Basílica..... | 47 |
| Imagen 44. Espacios mixtos..... | 48 |
| Imagen 45. Vista Basílica | 48 |



| | |
|---|----|
| Imagen 46. Negocios | 48 |
| Imagen 47. Convento San Luis | 50 |
| Imagen 48. Convento San Luis | 50 |
| Imagen 49. Convento San Luis | 50 |
| Imagen 50. Todos Santos | 52 |
| Imagen 51. Todos Santos | 52 |
| Imagen 52. Todos Santos | 52 |
| Imagen 53. Todos Santos | 52 |
| Imagen 54. Iglesia | 53 |
| Imagen 55. Posada San Francisco | 53 |
| Imagen 56. Vista de San Francisco..... | 53 |
| Imagen 57. Foto ocupación espacio urbano del Complejo..... | 59 |
| Imagen 58. Planta baja general del Complejo Todos Santos..... | 92 |
| Imagen 59. Planta alta general del Complejo Todos Santos..... | 93 |
| Imagen 60. Planta Mezanine..... | 93 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|---|----|
| Figura 1. Mapa de espacio tres niveles..... | 58 |
| Figura 2.Estado actual y propuesta Patio-Planta Baja | 60 |
| Figura 3.Estado actual y propuesta Corredores | 61 |
| Figura 4. Estado actual y propuesta Mezzanine..... | 61 |
| Figura 5. Estado actual y propuesta de planta alta, dormitorios..... | 62 |
| Figura 6.Estado actual y propuesta de la fachada Sur del Convento..... | 62 |
| Figura 7. Distribución de 400 turistas, según lugar de procedencia | 78 |
| Figura 8. Distribución de 400 turistas, según rango de edad | 79 |
| Figura 9. Distribución de 400 turistas, según cantidad de personas con las que viaja..... | 79 |
| Figura 10. Distribución de 400 turistas, según días de permanencia en la ciudad | 80 |
| Figura 11. Distribución de 400 turistas, según motivo de viaje y nivel de importancia..... | 81 |



| | |
|--|-----|
| Figura 12. Distribución de 400 turistas, según gasto en alojamiento por noche | 82 |
| Figura 13. Distribución de 400 turistas, según alojamiento en convento religioso | 83 |
| Figura 14. Distribución de 400 turistas, según servicios adicionales..... | 84 |
| Figura 15. Distribución de 400 turistas, según gasto en alojamiento | 85 |
| Figura 16. Distribución de 400 turistas, según desarrollo turístico por este tipo de alojamiento | 85 |
| Figura 17. Simbología del croquis | 92 |
| Figura 18. Diseño Habitación Simple – 2D..... | 95 |
| Figura 19. Diseño Habitación Simple | 96 |
| Figura 20. Diseño Habitación Doble – 2D | 97 |
| Figura 21. Diseño Habitación Doble – primera parte..... | 97 |
| Figura 22. Diseño Habitación Doble – segunda parte..... | 97 |
| Figura 23. Diseño Suite – 2D | 98 |
| Figura 24. Diseño Suite – primera parte..... | 98 |
| Figura 25. Diseño Suite – segunda parte..... | 98 |
| Figura 26. Diseño de oficina administrativa – 2D..... | 99 |
| Figura 27. Diseño de oficina administrativa..... | 100 |
| Figura 28. Diseño de área de reunión – 2D..... | 100 |
| Figura 29. Diseño de Counter..... | 100 |
| Figura 30. Diseño de área de reunión – 2D..... | 101 |
| Figura 31. Diseño de área de reunión..... | 101 |

ÍNDICE DE ANEXOS

| | |
|--|-----|
| Anexo 1. Diseño de tesis..... | 113 |
| Anexo 2. Encuesta | 130 |
| Anexo 3. Entrevista | 132 |
| Anexo 4. Permisos, tasas y otras contribuciones | 133 |
| Anexo 5. Detalle de los rubros de inversión | 137 |
| Anexo 6. Detalle de los costos incurridos en el precio | 146 |
| Anexo 7. Detalle de los gastos proyectados..... | 151 |



Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio
Institucional

Yo, Daniela Estefanía Córdova Tapia, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Estudio de factibilidad para la utilización de espacios religiosos con fines de alojamiento: caso Convento Todos Santos de Cuenca", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 05 de agosto de 2019.

Daniela Estefanía Córdova Tapia

C.I: 0105264618



Cláusula de Propiedad Intelectual

Yo, Daniela Estefanía Córdova Tapia, autora del Trabajo de Titulación “Estudio de factibilidad para la utilización de espacios religiosos con fines de alojamiento: caso Convento Todos Santos de Cuenca”, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 05 de agosto de 2019.



Daniela Estefanía Córdova Tapia



DEDICATORIA

Con profundo amor y respeto, dedico el presente trabajo a mis padres, Gloria y Luis, por la educación y los grandes valores que me han inculcado, soy el reflejo de su infinito esfuerzo y amor.

A mi hermana Cristiany por ser mi compañera en mis noches de desvelo.

A mis hermanos Santiago, Andrés y Astrid, por son quienes me incentivan a superarme.

A mi esposo Michael por su amor y motivación permanente.

A mi familia, amigos y cada persona especial en mi vida, que hicieron posible este logro.

Daniela Córdova.



AGRADECIMIENTOS

“Todo lo que hacemos debe ser resultado de nuestra gratitud por lo que Dios ha hecho por nosotros” (William Arthur Ward).

Agradezco infinitamente a Dios y a la Virgen, por regalarme salud, fortaleza y sabiduría para lograr esta meta.

A mis padres por su amor y apoyo incondicional y ser quienes no me dejan rendir.

De manera especial y con profunda gratitud mi eterno agradecimiento a mi tutora Thelma por su paciencia y su gran profesionalismo.

A mis amigos y conocidos que contribuyeron para que este proceso culmine.

Daniela Córdova.



INTRODUCCIÓN

El Complejo Todos Santos es un conjunto arquitectónico único, ubicado en el corazón de la urbe morlaca entre casas, calles, y construcciones modernas; presenta vestigios arqueológicos de cañarís, incas y españoles en un mismo espacio físico. Este conjunto arquitectónico está ubicado en la provincia del Azuay, cantón Cuenca, parroquia El Sagrario.

Desde el año 1950, el Complejo es sujeto de remodelación, entre ellos, la reestructuración de la iglesia, readecuación del subsuelo; en donde, se ha encontrado hallazgos representativos, como el piso de madera, la pintura mural original, enterramientos humanos de origen primario. En un estudio realizado por Molina y Sarmiento (2015) se adjudicó cuatro valores a este bien patrimonial: uso y funcionalidad, los mismos que constituyen un valor del complejo ya que desde sus inicios estuvo destinado a un uso religioso y de caridad como es la iglesia, el convento de la comunidad oblata y la creación de la escuela para niños de escasos recursos.

El segundo valor hace referencia a la dimensión científica en cuanto a tradiciones, técnicas y experticias; el tercero está representado por el lugar, puesto que se encuentra situado sobre asentamientos prehispánicos y en el Barranco, y finalmente, el cuarto valor hace referencia con el espíritu y sentimiento en la dimensión social.

Considerando el gran valor patrimonial y arquitectónico que contiene el Complejo Todos Santos, surge la necesidad de continuar con el proceso de remodelación para lo cual se ha considerado pertinente el desarrollo de este proyecto de investigación, que tiene como propósito llevar a cabo un estudio de factibilidad para la utilización del antiguo Convento Todos Santos como un espacio de alojamiento.



Es así que, este trabajo está estructurado en cuatro capítulos, dentro del primero se abordó una revisión bibliográfica con respecto a los servicios de alojamiento en algunas edificaciones religiosas en el mundo, por su parte, el capítulo dos muestra el análisis situacional del Convento Todos Santos como alojamiento, sus antecedentes, dimensiones, entre otras características. El tercer capítulo denota la perspectiva del mercado ante un nuevo servicio de acogida de turistas, en este acápite se reflejan los resultados de la aplicación de encuestas a los visitantes nacionales y extranjeros. Finalmente, en el último capítulo se realizó el estudio de factibilidad para la implementación del proyecto.



CAPÍTULO 1

SERVICIO DE ALOJAMIENTO EN EDIFICACIONES RELIGIOSAS A NIVEL INTERNACIONAL

Introducción

El turismo religioso hace referencia a romerías y peregrinaciones que los fieles realizan a los lugares sacrosantos. Las peregrinaciones a lugares sagrados constituyen una forma de turismo de todas las religiones del mundo. Algunos sitios atraen mayormente a turistas del país; otros son punto de llegada de viajeros internacionales, es más en los sitios religiosos de importancia suelen desarrollarse instalaciones especiales para alojar un gran volumen de peregrinos (Robles ,2004)

El viaje religioso es probablemente el tipo de turismo más antiguo del mundo; en la Grecia clásica, ya se había generado gran importancia al ocio, dedicaban el tiempo libre al deporte y religión, viajaban a los juegos Olímpicos por deporte. Con respecto a la religión viajaban a los oráculos en busca de hacer consultas directas a sus dioses, de igual manera pasaba en la civilización Romana, se dedicaban templos y santuarios para los diversos dioses y alrededor de estos se plantaban bosques sagrados, los romanos en días festivos se dirigían a estos lugares en donde celebraban, bailaban y comían, a cambio dejaban ofrendas en las ramas de los árboles con intención de agradecimiento, los bosques también eran refugios para los necesitados(Serrano, Freire, Espinoza, Andrade, & Villafuerte, 2018).

Alrededor del mundo existen cuatro diferentes tipos de religiones, pero en la edad media, predominaron tres de estas, el judaísmo, el cristianismo y el islam, estas dos últimas trataban de oprimir al judaísmo; en esta época ya se daban las peregrinaciones, personas que viajaban y caminaban por “lugares santos”, es importante recalcar que la primera motivación era la necesidad de espiritualidad y agradecimiento a los dioses. Sin embargo, fue el cristianismo que preponderó sobre todas, ganó expansión territorial y promovió la educación en los monasterios, además de fundar algunas universidades como la de Oxford. Por



otro lado, en el siglo VIII el islam empezó a cubrir territorio del cristianismo y se apoderaron de Tierra Santa, lugar que presumiblemente fue donde resucitó su Dios luego de haber sido crucificado.

Para el Islam es en donde Mahoma ascendió al cielo; de hecho, se presentaron diferentes enfrentamientos entre las dos religiones con la intención de mantener el poder del lugar; actualmente la iglesia católica paga una mensualidad al islam para mantener el lugar intacto y es uno de los sitios religiosos más visitados en el mundo.

Esteve(2002), indica que a través de estas visitas espirituales, empieza haber una interacción entre viajeros y habitantes del lugar, por estas interacciones se identifican varias necesidades que tiene el turista dando lugar al comercio; es decir, a la venta de reliquias, elementos significativos que los turistas iban adquiriendo que podían llevar a su lugar de origen. Adicional fueron clérigos y monjes quienes tuvieron esta idea de plasmar un santo o mártir en un recuerdo, bendecirlo y venderlo; así se multiplicaron las llegadas de los visitantes generando un ingreso económico que les permitiera subsistir.

En el siglo XIX, sin tener mayor conocimiento se realizó marketing sobre estos destinos, eran muy comunes las leyendas de apóstoles y personajes religiosos, se promocionaban fotos, estampas y suvenires provocando una mayor atracción y crecimiento de viajeros. Así se empieza a ver la necesidad de brindar más servicios, hospedaje, alimentación, transporte y aprovechar el tiempo mediante la visita a otros atractivos. De esta manera, los lugares santos o lugares de la peregrinación como actividad itinerante son cada vez más comunes en la sociedad actual y pasan de ser solamente un atractivo religioso sino un destino turístico.

En cuanto a los impactos que se han generado son positivos y negativos. En la edad media, donde ya se identificaba un turismo religioso, el comercio se incrementó y los habitantes de cada destino buscaban nuevos servicios para



ofrecer, sin embargo, no se tenía un conocimiento pleno de preservación y conservación de los sitios religiosos, lo cual generaban impactos negativos.

Hoy en día, la fe y la espiritualidad no son los únicos motivos de viaje, la generación actual viaja por cultura, por conocimiento y los impactos negativos cada vez son menos, en 1987 la Ministra de la Comisión Mundial de Medio Ambiente y desarrollo de Naciones Unidas, dio a conocer lo que significa desarrollo sostenible, enfocado a una reconciliación entre el bienestar económico, los recursos naturales y la sociedad; que complace en lo posible las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras, para satisfacer sus necesidades.

Es así como, desde la famosa Declaración de Río en 1992, surge un compromiso por conservar el medio ambiente con justicia social y progreso económico. Por otro lado, está la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la ciencia y la cultura, “UNESCO”, que se encarga de preservar el patrimonio mundial de 167 países. Estas declaraciones de patrimonio globales consideran tener cuidado y respeto por todo el entorno que fue nombrado. Se hace esta mención; ya que la mayoría de las edificaciones religiosas que actualmente brindan servicio de alojamiento, son consideradas patrimonio cultural.

La Organización Mundial del Turismo, define al “turismo” sostenible como las directrices para el desarrollo sostenible de las visitas y las prácticas de gestión sostenible se aplican a todas las formas de turismo en todos los destinos, incluidos los paseos de masas y los diversos segmentos turísticos. Los principios de sostenibilidad se refieren a los aspectos medioambiental, económico y sociocultural del desarrollo en esta actividad, estableciéndose un equilibrio adecuado entre las tres dimensiones para garantizar la sostenibilidad a largo plazo.

Por lo mencionado, no habrá sector del turismo en el futuro si no se basa en principios de sostenibilidad, como la protección medioambiental, la conservación de la cultura y el respeto por las comunidades locales.



Con estos antecedentes en el presente capítulo se muestra diferentes casos internacionales de edificaciones antiguas religiosas y las adaptaciones que han tenido en el tiempo, para finalmente brindar servicio de alojamiento. Vale mencionar que los casos tienen un común denominador, las edificaciones reutilizadas, han sido parte del cristianismo a comparación de otras religiones, se puede decir que se caracterizan por ser extremistas, cumplir sin excepciones lo que está escrito. Entonces, las edificaciones religiosas establecidas para culto y adoración seguirán siendo utilizadas para lo designado sin ninguna variación.

1.1 Servicios de alojamiento en espacios religiosos en Europa

“La reutilización - y más especialmente la reutilización que determina nuevos usos y funciones para los edificios- es una solución alternativa, ecológica y cada vez más importante para la renovación urbana de cualquier ciudad” (Cárdenas, 2007, p.7).

La reutilización adaptativa de una edificación antigua, podría ser el camino que ayude a evitar la destrucción, la cual aporta al desarrollo económico que con el tiempo contribuya al mantenimiento, es decir la edificación sería auto sustentable, a la vez que contribuya a potenciar sus valores sociales y finalmente de conservación de la cultura asociada a ella (Steinberg, 1996).

De acuerdo con la UNESCO (2010) “el patrimonio cultural es el legado que recibimos del pasado, lo que vivimos en el presente y lo que transmitimos a futuras generaciones”. Este legado puede ser de carácter material e inmaterial, manifestándose en monumentos, edificios, festividades, ritos, costumbres, valores, tradiciones, lenguajes, artesanías, sitios de valor históricos, estético, científico, arqueológico, etnológico, antropológicos, etc.

El turismo cultural se encuentra ligado casi en totalidad al turismo sostenible, ya que se busca priorizar la conservación de los recursos patrimoniales que son



beneficiados a través del viaje de las personas, creando un beneficio económico local y haciendo primar la identidad cultural para el goce de los visitantes.

Como se mencionó, la mayoría de las edificaciones readaptadas, pertenecen al cristianismo, específicamente a la iglesia católica; esto se debe también a que, Juan Álvarez Mendizábal, fue nombrado jefe del Consejo de Ministros dentro de la comunidad española. En 1836 cesó de ministro de Hacienda en Mallorca, España; no obstante, la situación en el gobierno que lideraba Mendizábal fue desesperante, debido a la deuda activa de 11.500 millones de reales, lo que dio inicio a un plan de incautación de todas las rentas de la iglesia mediante decreto que regulaba la desamortización, y suprimía los monasterios y conventos con el propósito de solventar la deuda pública, remediar la situación de la Hacienda, obtener recursos para dar fin a la guerra civil, y formar propietarios sostenedores del régimen. En tal virtud, los objetivos de la desamortización fueron de índole financiera, política y social (Martí, 2003).

De tal manera, la primera labor de las juntas integradas en cada provincia para ejecutar la enajenación de los bienes de los conventos y monasterios fue, una vez incautados todos los bienes, realizar el inventario para proceder a la tasación de los activos y comercializarlos mediante subasta pública. A partir de 1845, la desamortización se paralizó por Real Decreto, es así que se suspendió la venta de bienes del clero secular, se devolvieron los bienes no vendidos a las comunidades religiosas y se terminó con la venta de edificios de conventos (Ferragut, 2009).

Por otra parte, el Papa Francisco, líder de la iglesia católica, no está de acuerdo con que los viejos conventos se conviertan en hoteles de lujo, aunque el Vaticano tenga beneficios económicos de estos lugares, sino que estos lugares podrían destinarse para acoger a personas de otros países que llegan en calidad de refugiados.

En Roma donde actualmente es muy común encontrar edificaciones antiguas religiosas que brindan servicios de alojamiento como: conventos, casas de



acogida, albergues, casas de residencias religiosas o casas de monjas, que legalmente no están constituidas como un sistema de alojamiento turístico y tratan de cumplir la petición del Papa de brindar alojamiento a quién necesite; sin embargo, se venden como conventos por los nombres religiosos de cada lugar, siendo como cualquier hotel u hostel, puesto que se paga una tarifa por noche y tienen todos los servicios necesarios como baño privado, desayuno incluido, *wifi*, estacionamiento, etc. Un dato curioso de estos lugares es que dan alojamiento y no requieren acreditar condición religiosa, pero se aseguran que sean familias y parejas casadas quienes se hospeden en estos lugares, otra condición es la hora de entrada que no puede sobrepasar de las 11 de la noche.

Bajo tal contexto, a continuación, se muestra algunos ejemplos relacionados con los servicios de alojamiento en edificaciones religiosas en algunos países a nivel internacional.

1.1.1 Parador de Chinchón.

Ubicación: Madrid, España.

Año de Construcción: Siglo XV.

Uso original: Monasterio Agustino.

Año de intervención: 1972 – 1982.

Uso actual: Alojamiento turístico.

Descripción: El conjunto histórico de Chinchón se fundó como Monasterio Agustino en el siglo XV. En 1626, los monjes que habitaban este convento cambiaron su devoción y abandonaron la edificación para trasladarse a la ciudad. Tras el abandono, nuevas instalaciones y varios cambios en 1842 se estableció un juzgado y una prisión, que funcionó hasta los años 50. En 1972 comenzó la verdadera transformación y acondicionamiento

para dar lugar en 1982 al nuevo parador de Chinchón.

Actualmente, este hotel parador conserva el claustro, la iglesia, una escalera original de la época y un jardín central, característico de los conventos, cabe resaltar que donde estaban las antiguas caballerizas del convento se construyó una piscina.

El Parador cuenta con 28 habitaciones dobles, 7 dobles matrimoniales, 1 doble superior, 1 junior suite, 1 suite, con un total disponible de 76 plazas.

Ofrecen diferentes servicios e instalaciones y con base a la página oficial de paradores de España, este parador tiene una puntuación de 9,3 de 10 en temas calidad (Parador, 2019).



Imagen 1. Vista panorámica del Monasterio
Fuente: (Parador, 2019)



Imagen 2. Zona de recreación, antiguamente zonade establo de caballos
Fuente: (Parador, 2019)



1.1.2 Hotel Monumento San Francisco.

Ubicación: Santiago de Compostela – España.

Año de Construcción: 1214.

Uso original: Convento Franciscano.

Año de intervención: 2000 – 2005.

Uso actual: Alojamiento turístico.

Descripción: En el año de 1214 el mismísimo San Francisco de Asís tras haber tenido una manifestación divina inició la construcción del Convento de San Francisco y encomendó esta obra a un carbonero que fue quién concluyó este conjunto que estaba formado de dos claustros, una iglesia, tres comedores, un museo y espacios verdes.

Los monjes franciscanos propietarios de este complejo decidieron transformarlo en un hotel de alta gama dando lugar en el año 2005 al Hotel Monumento San Francisco. Actualmente consta de 82 habitaciones, entre dobles, dobles superiores, junior suite y estrella, que fusionan la tranquilidad de un antiguo convento y el confort de un hotel moderno (San Francisco , 2019).



Imagen 3: Fachada del Hotel
Fuente: (San Francisco , 2019)



Imagen 4: Patio de Cristal
Fuente: (San Francisco , 2019)



Imagen 5: Antigua Iglesia, ahora Auditorio Carlos V
Fuente: (San Francisco , 2019)



1.1.3 Le Couvente des Minimes.

Ubicación: Mane – Francia.

Año de Construcción: 1613.

Uso original: Convento de monjes Mínimes.

Año de intervención: -

Uso actual: Hotel & Spa.

Descripción: El Marqués de Forbin fundó el Convento de Mínimes en 1613 para monjes de Mínimes, quienes se dedicaban principalmente al cultivo y estudio de plantas. Después de la Revolución Francesa se cerró este espacio hasta 1862 que se empezó a transformar en un establecimiento para criar y educar a niños abandonados y huérfanos. Posteriormente las hermanas franciscanas se establecieron para cuidar de los niños y

seguir con el cultivo de plantas, en este lugar permaneció hasta 1999. El convento quedó abandonado, no se conoce la fecha exacta de cuando comenzó la restauración del lugar y en 2008 fue reabierto como Hotel & Spa. Actualmente cuenta con 48 habitaciones incluidas 8 suites, además conservan la iglesia del antiguo convento en donde realizan eventos privados (Couventdesminimes, 2019).



Imagen 6. Vista aérea panorámica del hotel
Fuente: (Couventdesminimes, 2019)



Imagen 7. Área de recreación y Spa
Fuente: (Couventdesminimes, 2019)



Imagen 8. Iglesia del Convento
Fuente: (Couventdesminimes, 2019)



1.1.4 Convento di Amati Grand Hotel.

Ubicación: Costa Amalfitana – Italia.

Año de Construcción: 1212.

Uso original: Convento de Monjes Capuchinos.

Año de intervención:

Uso actual: Hotel 5 estrellas.

Descripción: El Monasterio como tal se estableció en 1583, pero hay partes de la edificación que datan del año 1212 (Siglo XIII), el inmueble se encuentra ubicado en la cima de un acantilado de 80 metros de altura. Los monjes capuchinos se ubicaron en este lugar en el año de 1583 hasta 1826, en este mismo año el monasterio se convirtió en Hotel por primera vez; sin embargo, no era un hotel totalmente abierto al

público, sino una parada para visitantes adinerados que viajaban por toda Europa en el “Gran Tour. En ese entonces utilizaban las celdas de los monjes como habitaciones, con el tiempo fueron modificadas para ser habitaciones elegantes y modernas. Además, el Hotel aún conserva la Iglesia Católica del Monasterio que se reserva para matrimonios. Por otro lado, cuentan con una zona de Spa y piscina ubicada en el octavo piso del hotel combinada con el entorno del acantilado generando una de las mejores vistas a la costa de Amalfi (NH COLLECTION, 2019).



Imagen 9: Terraza de verano
Fuente: (NH COLLECTION, 2019)



Imagen 10. Piscina
Fuente: (NH COLLECTION, 2019)



Imagen 11. Terraza en el ático
Fuente: (NH COLLECTION, 2019)



1.1.5 Casa “I Cappuccini”.

Ubicación: Roma.

Año de Construcción: 1631.

Uso original: Convento Frailes Capuchinos.

Año de intervención: 1925

Uso actual: Casa de Residencia.

Descripción: El antiguo convento capuchino fue construido y demolido, solo queda la iglesia y la cripta. Los frailes se ubicaron en este lugar en el año 1631 gracias a la familia Barberini quienes construyeron este lugar para los frailes, en la cripta que todavía se conserva están enterrados los restos de la familia de los frailes que vivieron en el lugar y restos de otros frailes capuchinos que fueron transportados de otro cementerio.

En 1925 inició la reconstrucción que involucró todo el monasterio de los hermanos capuchinos, la obra se inauguró en 2013 por una estructura urbana, que cuenta con 29 habitaciones provistas con todas las comodidades.

Esta casa de huéspedes forma parte del complejo de edificios que datan del siglo XVII (Hotels, 2019).



*Imagen 12.*Fachada del hotel
Fuente: (Hotels, 2019)



*Imagen 13.*Patio
Fuente: (Hotels, 2019)



*Imagen 14.*Sala de reuniones
Fuente (Hotels, 2019)



1.1.6 San Martín Pinario Hospedería, Seminario Mayor.

Ubicación: Santiago de Compostela – España.

Año de Construcción: Siglo XVI.

Uso original: Monasterio para Benedictinos.

Año de intervención:

Uso actual: Seminario Mayor, Instituto Teológico Compostelano, Archivo Diocesano, residencia universitaria y hospedería.

Descripción: El Monasterio de San Martín Pinario se levanta en la plaza de la Inmaculada, a escasos metros de la Catedral de Santiago. Comenzó a construirse en el último tercio del siglo XVI y finalizó dos siglos más tarde, a

finales del XVIII. A mediados del siglo XIX dejó de ser monasterio (lugar de formación para 300 personas) y, en la actualidad, es la sede del Seminario Mayor de la Archidiócesis de Santiago, del Instituto Teológico Compostelano y de la Escuela Universitaria de Trabajo Social, parte de sus instalaciones son para residencia universitaria además de la hospedería (exclusivo para turistas) desde el año 2015. El monasterio es, junto con la Catedral, el conjunto más valioso del barroco gallego, y el segundo más grande de España, después de El Escorial Madrid (San Martín Pinario, 2019).



Imagen 15. San Martín Pinario
Fuente: (San Martín Pinario, 2019)



Imagen 16. San Martín Pinario
Fuente: (San Martín Pinario, 2019)



1.2 Servicios de alojamiento en espacios religiosos en Latino América

En el libro “Rutas Geomonumentales”: una herramienta para la difusión del patrimonio arquitectónico”, aborda la importancia que tienen los materiales geológicos y técnicas que se utilizaron en la mayoría de construcciones antiguas y que prevalecen a través del tiempo, la piedra combinada con otras materias primas, tapiales, adobe, morteros, muestran una herencia valiosa que aporta información sobre la historia de la arquitectura.

La mayoría de las infraestructuras específicamente monasterios, conventos, capillas, iglesias fueron construidas en la edad media por orden de la realeza de España, Portugal, Inglaterra; para demostrar mayor poder y expandir su territorio, los reyes enviaban a personas para conquistar y colonizar otros lugares, específicamente de América en donde impusieron la religión cristiana, nueva cultura, lengua y leyes.

La evangelización y organización del territorio era lo más importante, clérigos se encargaron de enseñar sobre el cristianismo y funcionarios reales, eran quienes organizaban el territorio, en esta fase se contempló la creación de templos y monasterios, por ello en América Latina la infraestructura de espacios religiosos era semejante a la de Europa.

Con base a lo dicho, la conservación del patrimonio arquitectónico es importante, son testimonios de historia y de técnicas de construcción, actualmente casi pérdidas, por ello la arquitectura heredada tiene mayor importancia y es un factor potenciador de turismo, a continuación, se exponen ejemplares de los servicios de alojamiento en espacios religiosos a nivel de los países de Latino América.



1.2.1 SofitelLegend Santa Clara Cartagena.

Ubicación: Cartagena de Indias

Año de Construcción: 1621.

Uso original: Convento de Santa Clara de Asís.

Uso actual: Hotel de Lujo.

Descripción: En el año de 1621, financiadas por limosnas y donaciones las hermanas Clarisas se instalaron en su casa que luego pasó a formar parte de un claustro, en esa época para seguir la construcción debían regirse a estrictos cánones de la arquitectura católica de la época, que consistía en una obra cuadrada, con muros robustos y cerrados al exterior con patio central, con una enfermería, celdas y rejas que guarde la privacidad de las hermanas y

evite que sean vistas por otras personas. Habitaron en este espacio por 240 años y posteriormente se instaló aquí un hospital, luego de un abandono de más de nueve años se ubicó la Universidad de Cartagena, la Escuela de Bellas Artes y la liga de Béisbol, hasta que a comienzos de 1990 el edificio se deterioró, quedando en ruinas.

Por recomendaciones de la UNESCO, de recuperar el patrimonio arquitectónico, el gobierno subastó la edificación, hasta que la firma Arias Serna & Saravia, asumieron la responsabilidad de rehabilitar la edificación, la restauración monumental como la llamaron, era volver a la arquitectura original y recuperar lo más posible, ya que el complejo había sido

modificado varias veces. Finalmente se inaugura en 1995 un nuevo espacio rehabilitado y recuperado conocido hasta nuestros días como Hotel Santa Clara. Actualmente, el hotel tiene una capacidad de 123 habitaciones para albergar hasta 300 personas (Accor Hotels, 2019).



Imagen 17. Piscina
Fuente: (Accor Hotels, 2019)



Imagen 18. Fachada del Hotel
Fuente: (Accor Hotels, 2019)



1.2.2 Belmond Hotel Monasterio.

Ubicación: Cusco

Año de Construcción:

Uso original: Palacio Inca Amaru Qhala

Año de intervención:

Uso actual: Hotel Monasterio

Descripción: Originalmente la edificación se erigió como palacio Inca, a la llegada de los españoles, asientan el Seminario de San Antonio, sobre lo que fue el palacio.

En 1650, tras un fuerte terremoto, la edificación se afectó y con motivo de restauración se agregó una capilla; al igual que otras edificaciones antiguas, este espacio tuvo varias modificaciones y usos. En 1692 se instaló la Universidad de San Antonio Abad, después de 124 años por un decreto

real, se ordenó retirar la universidad y que regrese el Monasterio, así se mantuvo hasta 1965 que empezó a funcionar como hotel.

El hotel es una joya arquitectónica, pues guarda rasgos y características principales de la construcción del palacio Inca y la distribución del seminario, que se hacía generalmente alrededor de un jardín adornado por veredas adoquinadas en piedra (Monasterio, 2019).



Imagen 19. Plazoleta Nazarenas
Fuente: (Monasterio, 2019)



Imagen 20. Suite de un dormitorio con oxígeno
Fuente: (Monasterio, 2019)



Imagen 21. Monasterio
Fuente: (Monasterio, 2019)



1.2.3 Charleston Santa Teresa.

Ubicación: Cartagena, Colombia.

Año de Construcción: Siglo XVII.

Uso original: Convento Santa Teresa.

Año de intervención:

Uso actual: Hotel de Lujo

Descripción: A principios del siglo XVII empezó la construcción del primer convento de esta ciudad amurallada, por orden de Doña María de Barras, dama acaudalada de la época, la razón de la orden fue que ella quería pasar sus últimos días rodeada de las monjas Carmelitas.

Después de que a las monjas les obligaron a abandonar las instalaciones, el edificio fue sede de varias instituciones, como, un cuartel, colegio de niñas y una fábrica de

pastas. Lamentablemente a través del tiempo y para adaptar el edificio a los varios usos se realizaron intervenciones, en donde se perdió el estilo original de la construcción y pasó a ser de estilo republicano.

Actualmente el Hotel cuenta con 87 habitaciones y suites, que son modernas, pero conservan el estilo republicano y colonial; además de un spa y salón de eventos (Hotel Charleston, 2019).



Imagen 22. Hotel Charleston Santa Teresa
Fuente: (Hotel Charleston, 2019)



Imagen 23. Parte interior el hotel
Fuente: (Hotel Charleston, 2019)



Imagen 24. Espacio para eventos
Fuente: (Hotel Charleston, 2019)



1.2.4 Hotel el Convento.

Ubicación: San Juan – Puerto Rico.

Año de Construcción: 1646.

Uso original: Monasterio Carmelita.

Año de intervención: 1959.

Uso actual: Hotel de Lujo.

Descripción: La construcción de este convento empezó en 1646 por petición del rey Felipe V de España, cinco años más tarde se inauguró como monasterio de Nuestra Señora del Carmen habitando por más de 200 años; en 1903 se cerró el convento y quedó de esa manera hasta 1959 iniciando a convertir el convento en un hotel, la reconstrucción duró apenas tres años. Abriendo oficialmente las puertas como hotel el 27 de enero de 1962. En ese tiempo no se

contemplaron todos los problemas que tenía la infraestructura que sufrió sin los cuidados necesarios, es así que entre 1990-2000 se contempló nuevas restauraciones (El Convento, 2019).



*Imagen 25.*Entrada principal del Hotel

Fuente: (El Convento, 2019)



*Imagen 26.*Restaurant

Fuente: (El Convento, 2019)



Imagen 27. Salón Campeche

Fuente: (El Convento, 2019)



1.3 Servicios de alojamiento y otros servicios en espacios religiosos en Ecuador

Con la llegada de los españoles a Ecuador como en otros países de América Latina, la conquista española significaba establecer una nueva organización administrativa (implantación del orden colonial), villas o ciudades con un representante o cabildo para el trazado de calles y distribución de tierras; un obispo para la dirección de la diócesis, los nuevos conventos y templos.

En toda la época colonial, la iglesia estuvo sometida al control de autoridades estatales y al mandado del Papa, según el autor Ayala (2008), en su libro Resumen de Historia del Ecuador, los soberanos españoles ejercían el patronato sobre la iglesia americana, protegían y daban recursos a la iglesia; es así que, esta adquirió poder económico y se transformó en el primer terrateniente de la audiencia, con los suficientes recursos para promover actividades culturales, que en esta época eran eventos promovidos por conventos, monjas y clérigos para la evangelización.

Durante los siglos XVI y XVII se levantaron los conventos y las iglesias que darían renombre a las ciudades y que se construyeron con la mano de obra indígena. Con referencia a estos bloques conventuales se edificaron las casas de administración y de vivienda, lo que formó barrios donde predominaban actividades laborales determinadas. Durante el siglo XVIII se consolidó el ambiente conventual y se definió cierta delimitación urbana. Una vez, establecidas las características de fundación, la distribución y ocupación del espacio en las ciudades en los primeros años fue de la siguiente manera: 1 zona de conquistadores (el núcleo). 2 zona religiosa (a manera de periferia). 3 zona de los indios (hacia los polos sur-norte); es por esto que actualmente se observa iglesias y conventos concentrados en los centros históricos de las ciudades Ayala (2008).

En Ecuador todavía se conservan estos espacios religiosos, sin embargo, algunos tienen varios cambios, actualmente funcionan como museos,



restaurantes, más no se han transformado todavía en lugares que presten alojamiento turístico; aunque tenemos el caso particular de la Iglesia San Francisco de Cuenca, lugar que, a más de ser espacio religioso, brindan alojamiento como labor social a personas necesitadas.

1.3.1 Servicios Turísticos en espacios religiosos.

El turismo religioso constituye una innovadora oportunidad para promover la exploración turística en Ecuador, país integrado por cuatro regiones, llenas de folclore, historia, tradición, arquitectura y una diversidad de atractivos naturales, culturales y religiosos. En este último aspecto, a nivel nacional destacan una gran cantidad de templos religiosos que poseen un elevado valor histórico: iglesias, museos y conventos; cabe resaltar que aún existe un alto apego a la religiosidad por parte de la población, debido a diversos factores, como por ejemplo las tradiciones y festividades: Pase del Niño Jesús, Semana Santa, fiesta del Corpus Christi, entre otras (Nivelo & Suntaxi, 2017). Todos estos aspectos, han permitido caracterizar a Ecuador como uno de los destinos turísticos culturales de gran representatividad.

1.3.1.1 Museos.

La red de museos del Ministerio de Cultura y Patrimonio son catorce a nivel nacional y resguardan los bienes culturales patrimoniales de la nación; no obstante, debido al uso permanente de las instalaciones, ha generado que el tiempo de vida de los equipos se deteriore, poniendo en riesgo la conservación de los bienes patrimoniales. Al respecto, el Ministerio de Cultura y Patrimonio ha realizado procesos técnicos que garanticen su seguridad física.

En la actualidad, la actividad turística tiene un peso muy importante y una relación significativa en la generación de ingresos que permite una gran oportunidad de desarrollo. Bajo este contexto, el turismo religioso es una actividad que atrae a una gran cantidad de turistas nacionales y extranjeros y se está aprovechando en las ciudades como Quito de Cuenca, por medio de una



diversidad de atracciones; como las rutas teatralizadas que muestran de forma dinámica historia, leyendas, personajes históricos. Según la Ley Orgánica de Cultura (2016) se los considera como instituciones al servicio de la ciudadanía, abiertas al público que conservan y exponen bienes culturales y patrimoniales de forma pedagógica. El Ministerio de Turismo (2018) lo clasifica al atractivo turístico como subtipo infraestructura cultural.

Según Portero (2014), el conjunto de bienes culturales integra el patrimonio para la humanidad, como es el caso de la capital del Ecuador, Quito, que posee una de las infraestructuras más emblemáticas y religiosas, la Iglesia y Convento de San Francisco, edificación de mayor extensión de la ciudad que cuenta con un museo integrado, en donde se albergan más de 4 mil objetos. Sobre las tres hectáreas y media de superficie se han construido diferentes claustros, en donde se desarrollan diversas actividades: las conventuales y religiosas, de atención pública en las áreas de salud, de comunicación, educativas y otras de corte popular que mantienen vivo al edificio (Instituto Metropolitano de Patrimonio IMP, 2019).

En 2015, se realizó una evaluación a las entidades que forman parte de la cultura y patrimonio, entre ellas los museos. Los resultados permitieron diagnosticar la situación en la que se encontraba la red de museos, siendo necesario el cambio o mejoramiento del mobiliario, intervención técnica de conservación a los bienes culturales, entre otras medidas. Bajo tal contexto, se emprendió un proyecto con alcance a cubrir el 40% de las necesidades hasta el 2017. El presupuesto para emprender el proyecto, el cual, muestra que para la readecuación de espacio físico de museos se estimó un rubro de 5.234.882,10 (adquisición e instalación de sistemas eléctricos), 447.057,04 para la adquisición de equipos de climatización, entre otros componentes y 310.850,00 en readecuaciones museológicas (Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2014).

De acuerdo con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, en el informe de rendición de cuentas (2018), se identificó que el Estado ecuatoriano destinó dentro del presupuesto general del estado un total de 6,910.909, en donde el



porcentaje ejecutado corresponde al 99.04%. En la ciudad de Cuenca la ejecución presupuestaria fue de \$80.113,40, del cual se ejecutó el 99,31%.

Seguidamente se da a conocer algunos lugares en donde se cuenta con el servicio de alojamiento y otros servicios en espacios religiosos en diferentes ciudades del Ecuador.



1.3.1.1.1 Museo Fray Pedro Gocial.

Convento de San Francisco.

Ubicación: Quito.

Año de Construcción: 1535.

Uso original: Convento Franciscano.

Año de intervención: 1934

Uso actual: Convento y Museo.

Descripción: Con la venida de los españoles a Ecuador, llegaron también órdenes religiosas encargadas de la evangelización; en donde los Franciscanos fueron los principales promotores de implantar la religión católica.

Un año después de la fundación de la ciudad de Quito (1535), llega el Padre Fray JodocoRique, con la idea de crear la primera iglesia de la ciudad y esta

pequeña capilla un año más tarde se fundó con el nombre de la Conversión de San Pablo. Después de un tiempo se inició la construcción de la iglesia mayor y el claustro principal (se habla de claustro principal, ya que con el tiempo se construyeron más claustros pequeños y actualmente el conjunto San Francisco consta de 7 claustros); en este espacio se fundó una escuela de artes de oficios y la primera cervecería del país; presentemente todos estos espacios ocupan más de 3 hectáreas.

En el año de 1934 se exhibieron por primera vez algunas obras de arte de esta comunidad. En 1950 el museo se abre al público hasta 1983 que empezó una restauración. La inauguración oficial del museo fue en el año 2002,

exhibiéndose en lo que era considerado el claustro principal más de 1,300 obras de la comunidad franciscana. El conjunto San Francisco es de carácter mixto, ya que continúa siendo convento y ahora es un museo.

Este convento es uno de los más grandes y conocidos del país, no solo por su riqueza cultural sino por la leyenda que existe de cómo se construyó el sitio.

La leyenda cuenta que un indígena llamado Cantuña estaba a cargo de la obra, pero al ver que no iba a concluir la construcción en el tiempo establecido vendió su alma al diablo a cambio de que le ayudara con la construcción total en una sola noche; los dos aceptaron y de inmediato más diablillos empezaron con la construcción, al amanecer el



tiempo había terminado y el diablo seguro de su obra reclamó el alma de Cantuña, sin embargo el indígena se percató de que faltaba un solo bloque en la capilla, lo que significaba que la obra no estaba concluida, de esta manera Cantuña logró salvar su alma y presentar la obra (Museo Fray Pedro Gocial, 2019).



*Imagen 28.*Fachada de la Iglesia y convento.
Fuente: Propia



*Imagen 29.*Patio del Claustro principal.
Fuente: Propia



*Imagen 30.*2da planta de claustro principal, área para rehabilitación de obras.
Fuente: Propia



*Imagen 31.*Pasillo de claustro principal, exposición de obras Franciscanas.
Fuente: Propia



**1.3.1.1.2 Museo Franciscano
del Padre Almeida
Convento San Diego.**

Ubicación: Quito.

Año de Construcción: 1597.

Uso original: Convento Franciscano.

Año de intervención: 1959.

Uso actual: Convento y Museo.

Descripción: El Convento de San Diego era la antigua Recoleta de la Orden Franciscana, la primera del Ecuador y segunda en Sudamérica, fundada el 29 de enero de 1597 por el Padre Bartolomé Rubio.

En 1598 la Orden Franciscana obtuvo la autorización para levantar la Recoleta, bajo la dirección del Padre Rubio. Entre este año y 1602, quiteños

acaudalados donaron los terrenos, y lograron una extensión de tres cuadras. En 1603 se culminó la construcción de la iglesia y el convento estaba en fase avanzada, en 1650 aunque con detalles faltantes, San Diego ya era considerado una casa de retiro para 20 religiosos, con énfasis en la arquitectura, la obra cumplía con lo deseado, ser un espacio apartado de la sociedad y de silencio para que pareciera una ermita aislada. El convento tiene gran riqueza en lienzos, esculturas, textiles y platería. Las obras llevan el talento de la Escuela Quiteña de los siglos XVII y XVIII y las mismas son expuestas en el museo Franciscano del Padre Almeida, dentro del mismo convento.

Hay que destacar que existe la famosa leyenda del Padre Almeida, quién a su

corta edad de 17 años ingreso a la orden franciscana, pero nada podía vencer la tentación que sentía por divertirse; es así que una noche el padre se escapó del convento trepando un muro y repitió la acción varias noches, le gustaba salir, tomar alcohol y tocar la guitarra. Como ya había sospecha de que los frailes se escapaban el padre Guardián para evitar estas fugas, mandó a elevar aún más el muro; pero esto no fue impedimento para el padre Almeida, es más para trepar utilizaba en forma de escalera un cristo crucificado y así repitió la acción por varias noches, hasta que el Cristo de madera, cansado, una noche sorprende al padre y le exclama, “hasta cuando padre Almeida” y él responde hasta la vuelta



señor. Fueron algunas noches más que pasó este acontecimiento, el Cristo preguntaba y el padre respondía lo mismo; cierta madrugada el padre Almeida al regresar al convento, se percató que había un funeral afuera del convento, cuando se acercó a ver de quien se trataba, vio que era a él, a quién enterraban, el susto que se llevó hizo que fuera la última vez para escaparse y desde allí fue el más devoto de los religiosos (Museo Franciscano del Padre Almeida Convento San Diego, 2018).



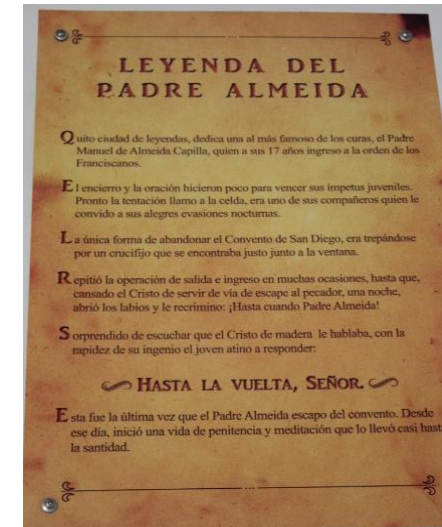
*Imagen 32.*Fachada principal del convento San Diego.

Fuente: Propia



*Imagen 33.*Ingreso a la iglesia y el convento - museo

Fuente: Propia



*Imagen 34.*Leyenda del Padre Almeida.

Fuente: Propia.



1.3.1.1.3 *Catedral Primada de Quito.*

Ubicación: Quito – Ecuador.

Año de Construcción: 1535.

Uso original: Catedral de Quito.

Año de intervención: 1562.

Uso actual: Museo.

Descripción: Es llamada Catedral Primada, puesto que es el templo católico con mayor jerarquía en Ecuador, la primera construcción fue sencilla de adobe y paja, albergando a feligreses. En 1545 fue nombrada catedral y en 1562 se la derribó para construirla nuevamente con bases y estructuras más sólidas, su construcción terminó en 1806. En el interior de la iglesia hay algunas capillas con imágenes de la escuela quiteña.

Aquí descansan los restos del Mariscal Antonio José de Sucre; en el interior de la iglesia se encuentra también una escultura del primer Presidente de la República, Juan José Flores.

Con la construcción de la catedral se construyó también la Casa de las Casillas, llamada así por que en una parte de la casa funcionaba un correo público, este lugar servía de vivienda para el párroco de la iglesia y demás personal, con los años elevaron un segundo piso para oficinas de los Canónigos.

Actualmente, toda la Catedral funciona como museo y conserva una valiosísima colección de pinturas, esculturas, retablos, murales, vitrales, piezas heráldicas y muebles, objetos religiosos; además, es posible

encontrar una biblioteca que alberga archivos de cabildo eclesiástico (Catedral Metropolitana de Quito, 2019).



Imagen 35. Catedral de Quito
Fuente: (Catedral Metropolitana de Quito, 2019)



Imagen 36. Catedral de Quito
Fuente: (Catedral Metropolitana de Quito, 2019)



1.3.1.1.4 Museo de Arte Religioso Catedral Vieja.

Ubicación: Cuenca.

Año de Construcción: 1557.

Uso original: Iglesia Catedral.

Año de intervención: 1993.

Uso actual: Iglesia - Museo.

Descripción: El mismo año de la fundación de la ciudad de Cuenca y tras haber celebrado la misa de fundación en una pequeña capilla, se designó un lugar para la construcción de la iglesia matriz frente a la plaza central. La construcción se tardó alrededor de 10 años y con esto los españoles buscaban evangelizar a los indígenas, por lo mismo, fueron ellos quienes a mando de españoles realizaron la

edificación, sin embargo, una vez terminada la iglesia, quedó para culto de los españoles y la evangelización de los indígenas lo hacía en otro lugar.

Por el deterioro del lugar se cierran las puertas de la iglesia al público y entró en un proceso de restauración que inició en 1999 y duró seis años, en el año 2005 abren sus puertas como museo de Arte Religioso; dentro del cual se observa los detalles de la construcción y diferentes obras que datan del siglo XVI al XX. El museo de arte religioso funcionó como tal hasta el año 2018; actualmente es considerado un espacio mixto, pues funciona como iglesia y museo (AECID, 2018).



Imagen 37. Fachada de la Catedral
Fuente: Propia



Imagen 38. Vista de la Catedral Vieja
Fuente: Propia



1.3.1.1.5 Monasterio de las Conceptas.

Ubicación: Cuenca.

Año de Construcción: 1599.

Uso original: Monasterio de la Concepción.

Año de intervención: 1959.

Uso actual: Convento – Museo, espacio mixto.

Descripción: El convento de la Concepción se fundó en 1599, para lo cual se buscó la mejor casa de la ciudad, Doña Leonor Ordoñez dueña de este inmueble cedió el bien por la asignación de sus tres hijas como religiosas. Quienes conformaron las primeras en lucir el hábito en el mismo convento. Este monasterio daba acogida a monjas enclaustradas, es

decir, que se comprometían a pasar el resto de sus vidas en servicio a Dios y a la oración.

El departamento de cultura del Banco Central de Ecuador, en 1980 planteó al monasterio la posibilidad de ser museo de arte religioso para exponer una cultura religiosa. En 1986 se abrió al público el Museo de las Conceptas.

La mayoría de las obras que se exponen en el museo son creaciones de las monjas que vivieron en este lugar.

Actualmente en el monasterio aún viven algunas monjas, pero por su condición de ser de claustro no se permiten ver al público que visita el museo (Fundación Municipal Turismo para Cuenca, 2018).



Imagen 39. Vista de Monasterio de Conceptas
Fuente: Propia



Imagen 40. Parte frontal de las Conceptas
Fuente: Propia



Imagen 41. Museo del Monasterios de las Conceptas
Fuente: Propia



1.3.2 Servicios de restauración y otros servicios.

Como ya se mencionó anteriormente, en el Ecuador existen espacios de carácter religioso que, han quedado disponibles para brindar otros servicios, tal es el caso de la Basílica del Voto Nacional en Quito que a más de ser iglesia se encuentran cafeterías en el interior y demás establecimientos. Por su parte, en Cuenca destaca el caso del ex Convento San Luis que, tras su remodelación, abrió las puertas para instalaciones de la Radio Católica, además de ser un espacio en donde hay varias opciones de restauración. Así mismo, Todos Santos que ofrece varios servicios y la posada San Francisco que constituye un alojamiento de carácter social.

Es importante mencionar que ante lo planteado y con referencia específicamente de la ciudad de Cuenca, la Curia es la máxima autoridad sobre la iglesia católica en toda la provincia del Azuay, es decir, que tiene poder sacramental y regulan todos los sacramentos que se den en las diferentes parroquias; por otro lado también regulan y administran bienes ya sean patrimoniales o no, que pertenezcan directamente a esta entidad, como el ex Convento San Luis; a diferencia de las comunidades, que gestionan y administran de forma independiente sin necesidad de tener aprobación de la Curia, se menciona nuevamente a la Comunidad de Oblatos, que arriendan la mayoría de sus espacios para diversas actividades y servicios.



1.3.2.1 *Basílica del Voto Nacional.*

Ubicación: Quito

Año de Construcción: 1892.

Uso original: Basílica (congregación de hermanas y hermanos).

Año de intervención: 1988.

Uso actual: Basílica, espacios mixtos y museo.

Descripción: La idea de construcción de esta gran obra arquitectónica, fue del padre Julio María Matovelle en 1883, y en 1884 se aprueba la construcción de la iglesia. Es importante mencionar que el Padre Julio María Matovelle es el fundador de la congregación de hermanas y hermanos Oblatos, la misma congregación fundadora de Todos Santos en Cuenca.

Los planos de esta iglesia se realizaron en 6 años inspirada en la Catedral de Norte Dame. La comunidad de Oblatos inicia la construcción en 1892 y la obra termina en 1924. En 1985 el papa Juan Pablo II bendijo la obra y en 1988 fue inaugurada oficialmente.

Si visitamos la basílica vamos a ver plasmada la identidad de los ecuatorianos, ya que los animales que adornan esta obra no son gárgolas sino animales representativos de nuestras islas Galápagos.

Actualmente la basílica es un espacio mixto ya que es museo también y en los pisos superiores podemos encontrar espacios que son rentados para negocios con el fin de lucrar para mantener las cúpulas y la iglesia en general; cafeterías, souvenirs,

artículos típicos, etc., (Instituto Metropolitano Patrimonio, 2018).

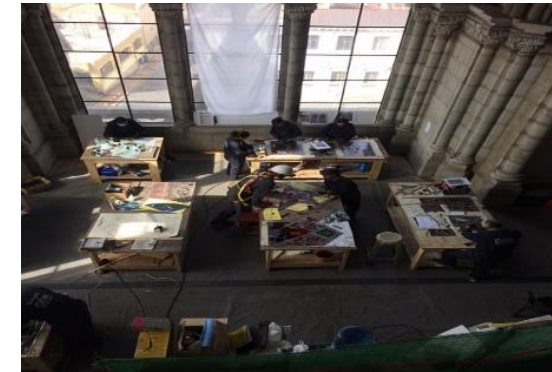


Imagen 42. Museo
Fuente: Propia



Imagen 43. Basílica
Fuente: Propia



Imagen 44. Espacios mixtos
Fuente: Propia



Imagen 45. Vista Basílica
Fuente: Propia



Imagen 46. Negocios
Fuente: Propia



1.3.2.2 Convento San Luis.

Ubicación: Cuenca – Ecuador.

Año de Construcción: 1813

Uso original: Escuela de formación para Curas.

Año de intervención: 2009.

Uso actual: Espacio Mixto aquí encontramos, instalaciones de Radio Católica, varias cafeterías y restaurantes, además de ser espacio para diferentes eventos, ferias.

Descripción:

En 1611 la Congregación de Padres Jesuitas llegó a la ciudad, pero no fue sino hasta mediados del siglo XVII que tomó posesión del inmueble. Sin embargo, en 1767 la Compañía de Jesús fue expulsada en toda América Latina, por consecuencia en esta ciudad. Luego de la expulsión de los

Jesuitas, se fundó el primer Seminario Conciliar a cargo de la Arquidiócesis de Cuenca en 1813.

A inicios del siglo XIX, el seminario fue ocupado por los seminaristas o manteístas, pero debido a las batallas de independencia, el Seminario se cerró temporalmente y reabrió sus puertas en 1822, con nuevas mentalidades y rectores.

Posteriormente el gobierno quiere convertirlo en un cuartel, razón por la cual para 1912 parte del externado se clausura quedando a manos de los Padres Jesuitas, ya conocido Seminario Menor, destinado a la educación de los jóvenes con proyecciones sacerdotales.

En 1936 se ordena centralizar los Seminarios en la ciudad de Quito, dando la administración del Seminario en Cuenca a las Diócesis de la ciudad, así generando ingresos a la Sede eclesiástica de Cuenca tras la renta de los locales disponibles del Seminario.

Al no funcionar como Seminario gran parte del bien inmueble paso a ser utilizado por varias unidades educativas desde 1936 hasta 2008. Según Ullauri, a lo largo de la historia muchos hombres ilustres se han educado en los colegios que han usado las instalaciones del Seminario Mayor para impartir su cátedra.

- Colegio San Francisco de Borja
- Colegio Herlinda Toral



- Colegio Asunción
- Universidad de Cuenca con sus respectivas sedes educativas.

En el 2008 se expide un Decreto de Emergencia, considerado para ser intervenido en un proceso de conservación y restauración, por lo cual lo desocupan y desde el año 2009 se inicia el cambio de cubiertas por parte de la Arquidiócesis de Cuenca, así como la proyección de la restauración de la pintura mural de la Capilla interior del Seminario a cargo del INPC en el 2010.

En el 2011 la adaptación del Seminario San Luis a su nuevo uso y en el 2012 la adaptación de las instalaciones para la Radio Católica; abrió sus puertas al

público tras la recuperación del inmueble en el año 2015 (Fundación Municipal Turismo para Cuenca, 2018).



Imagen 47. Convento San Luis
Fuente: Propia



Imagen 48. Convento San Luis
Fuente: Propia



Imagen 49. Convento San Luis
Fuente: Propia



1.3.2.3 Complejo Patrimonial Todos Santos.

Ubicación: Cuenca – Ecuador.

Año de Construcción:

Uso original: Iglesia y Convento de madres Oblatas.

Año de intervención: 2008.

Uso actual: Complejo Patrimonial

Descripción: En el año de 1540, se registra los primeros asentamientos españoles en Todos Santos; se construye sobre el Usno, para el culto católico, la Ermita de Todo Santos o Capilla de San Marcos que con el tiempo se convertiría en la Iglesia de Todo Santos. En 1557 se registra la fundación de Santa Ana de los Ríos de Cuenca, siendo en este mismo año, la primera misa de celebración de la ciudad en este lugar.

La Congregación de las Oblatas nace dentro del contexto histórico de enfrentamientos entre conservadores y liberales. Los liberales persiguieron a religiosos y civiles, uno de ellos, el Padre Julio María Matovelle, (oblato) quien se salvó de morir de la persecución del liberal Antonio Franco, y en busca del perdón de Dios por estos hechos sangrientos, funda el 8 de abril de 1892 una congregación femenina con el mismo carisma de los Sacerdotes Oblatos, las cofundadoras de esta obra fueron Amalia y Virginia Urigüen, Rosaura Toro, Micaela Y Josefa Iñiguez y una señorita para quehaceres domésticos Cruz Pabaña (quienes habían expresado su deseo de formar un instituto femenino similar al de los Oblatos, con sus reglas),

tomado del libro UNA HISTORIA LLAMADA TODOSANTOS. Se ubicaron en una casa cercana a la Iglesia de la Merced en Cuenca, casa que fue donada por la Srta. Jacinta Segarra, posteriormente, el 31 de octubre de 1893 el Obispo Miguel León dona con escritura pública la Iglesia de Todos Santos a la Congregación de Religiosas Oblatas, quienes se trasladan y de hacen cargo desde 1895 siendo esta su Casa Madre.

Las religiosas realizaron algunas adecuaciones y refacciones que fueron financiadas con algunos trabajos como la confección y planchado de camisas para hombre con pecheras y fajinas, la venta de panes hechos en horno de leña. El cementerio de la Iglesia fue construido en 1950 y en la parte central,



se ubican los restos de las cinco hermanas cofundadoras de la Congregación de religiosas Oblatas. Dentro del Complejo se suscitaron dos incendios: uno en el 2005 que afectó parte del Convento y otro en el 2007 que afectó la Iglesia. El paso del tiempo y los incendios, incentivo a las Hermanas a la gestión para la restauración de este bien patrimonial. En 2006 se firma el Convenio y en junio 2008 se inicia la restauración integral de la Iglesia. Actualmente el Complejo cuenta con diferentes áreas que son las siguientes: la Iglesia Museo, el Mirador del Tomebamba, el Huerto Patrimonial, el Restaurante Todos Santos que está a cargo de la Universidad de Cuenca, el Horno de Leña, Salón del Trono. Estas pueden ser visitadas únicamente a

través de un recorrido turístico que tiene inicio en la Iglesia del Complejo (Fundación Municipal Turismo para Cuenca, 2018).



Imagen 50. Todos Santos
Fuente: Propia



Imagen 51. Todos Santos
Fuente: Propia



Imagen 52. Todos Santos
Fuente: Propia



Imagen 53. Todos Santos
Fuente: Propia



1.3.2.4 **Iglesia San Francisco.**

Ubicación: Cuenca

Año de Construcción: 1582

Uso original: Iglesia

Año de intervención: 1789

Uso actual: Iglesia y servicio de alojamiento de manera social

Descripción: El 26 de abril de 1557, el mismo año de la fundación de Cuenca, Gil Ramírez Dávalos, otorgó los terrenos necesarios casi una cuadra de cuatro solares para el convento franciscano, aunque bajo mandato del Virreinato de Perú este espacio estaba destinado a la orden Dominica. En 1582, la iglesia estaba en construcción y concluyó en 1789.

El templo posee un estilo neoclásico, guarda sus muros coloniales y su interior se distingue por sus tres naves.

Además, en el año 1967 el padre Alfonso Terán tuvo la iniciativa de dar alojamiento a personas necesitadas, es así que construyó una posada para servicio social. A partir de su creación, se ha mantenido hasta la actualidad este servicio gracias a que cada párroco nuevo ha mejorado y fortalecido esta obra.

San Francisco es la única iglesia de Cuenca que da un servicio de alojamiento de manera social, desde que inició el proyecto recibían hasta 45 personas y así se mantuvo hasta el año 2018; viendo la necesidad de más personas y en caso específico de venezolanos, ampliaron los espacios y actualmente reciben a \$75 personas. El costo por persona es de \$2,5 y a cambio reciben una cena, el

alojamiento y un desayuno (INPC, 2011).



Imagen 54. Iglesia
Fuente: Propia



Imagen 55. Posada San Francisco
Fuente: Propia



Imagen 56. Vista de San Francisco
Fuente: Propia.

CAPÍTULO 2

CONVENTO TODOS SANTOS COMO ALOJAMIENTO.

En la majestuosa ciudad de Cuenca, se encuentra asentada una de las edificaciones históricas del Ecuador y particularmente de la provincia del Azuay, se reconoce a este sitio en la literatura nacional e internacional, como un conjunto arquitectónico único, considerando que está ubicado en el corazón de la urbe morlaca entre casas, calles y construcciones modernas, evidenciándose presencia arqueológica de cañarís, incas y españoles en un mismo espacio físico (Quito Find Your Aventure, 2016).

Todos Santos, “posee un significado entrañable en la historia de la ciudad, constituyendo en el acaecido un paso obligado entre el valle del Tomebamba y la vía longitudinal, denominada por los Incas como Kapak-Ñan” (Meneses, 2007, p.8).

A raíz de la conquista española y la previa destrucción de la Tomebamba Inca, en la época del Tawantinsuyo, en la encimera del río se construyó una capilla cristiana bajo cuyos tabiques se desarrolló el asiento primitivo de Santa Ana (Meneses, 2007). Algunos historiadores sostienen que los molinos que se encontraban en el sitio, habrían sido contruidos alrededor de unos diez años antes de la fundación de la ciudad, siendo el encomendero español Núñez de Bonilla, él que adaptó el molino a la construcción antigua (Quito Find Your Aventure, 2016). Años más tarde; es decir, el 12 de abril de 1557 pasa a formar parte de los extramuros de la Santa Ana de los Ríos de Cuenca.

En el presente capítulo se presentan: las principales características del Complejo Todos Santos, y la propuesta del proyecto de alojamiento que se pretende implementar dentro del antiguo Convento.



2.1 Antecedentes históricos del Convento Todos Santos

El complejo histórico Todos Santos, desde tiempos atrás ha sido sujeto a remodelación, en el período comprendido entre 1950 - 2008 se realizaron algunas adiciones en la parte interna donde funciona el convento y la escuela de Todos Santos. En el período 2008 - 2014 se restaura la iglesia, liberando una terraza adjunta y se erige una construcción de un piso junto a la iglesia, readecuando también los subsuelos, se evidencian hallazgos representativos como el piso de madera, la pintura mural original, enterramientos humanos de origen primario dentro de la iglesia, siendo esto un claro testigo de culturas pasadas, y la rehabilitación del huerto característico de las madres Oblatas.

Es así que, Molina y Sarmiento (2015) en su estudio pudieron identificar cuatro valores principales del complejo patrimonial, siendo estos: uso y funcionalidad, los mismos que constituyen un valor del complejo puesto que desde sus inicios estuvo destinado a un uso religioso y de caridad como es la iglesia, el convento de la comunidad oblata y la creación de la escuela para niñas de escasos recursos. El segundo valor, corresponde con la dimensión científica en cuanto a tradiciones técnicas y experticias se refiere, la mayoría de construcción del complejo es de materiales tradicionales como estructura de madera, muros de tierra o ladrillo artesanal, piedra, elementos de hierro forjado y cubierta de teja.

El lugar y sitio le otorgan el tercer valor al complejo ya que se encuentra situado sobre asentamientos prehispánicos y en el Barranco; finalmente, el cuarto valor hace referencia con el espíritu y sentimiento en la dimensión social, ya que tres de sus dependencias: iglesia, convento y escuela son las primeras de la ciudad lo que le otorga un hito de importancia que aún permanece en la memoria de la población (Molina & Sarmiento , 2015).

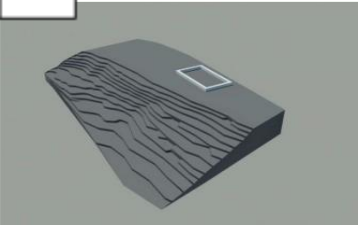
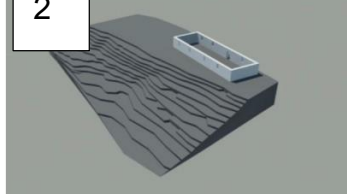

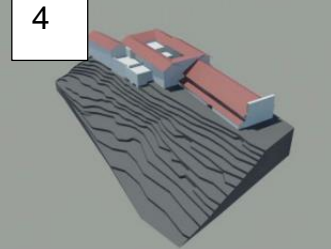
Dentro de las características del complejo se destaca, su extensión y ocupación dentro del espacio urbano, sus techos de teja son icono característico de la tradición de la ciudad. La estructura está conformada por doce bloques los cuales

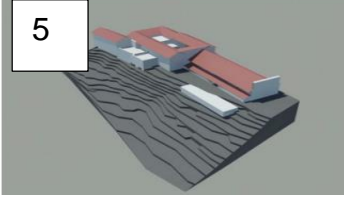
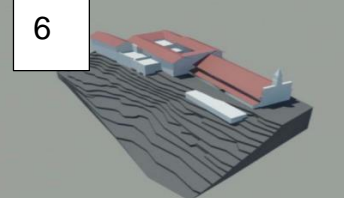
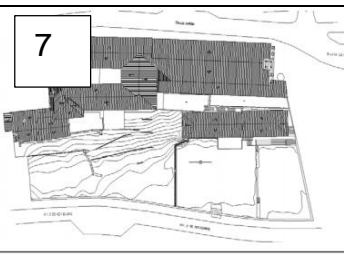
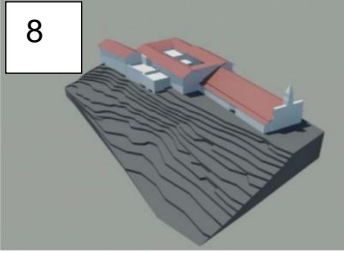
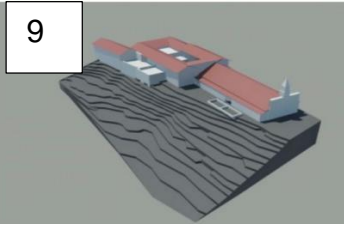

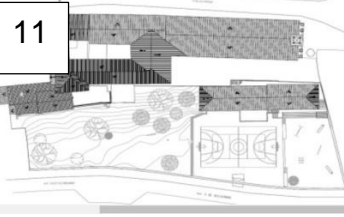
han sido incorporados paulatinamente en distintos momentos, que a través de la historia ha tenido el Complejo Arquitectónico de Todos Santos.

Éste complejo ha sido considerado como un lugar importante para la población puesto que, en la ubicación de la iglesia de Todos Santos, se encuentran vestigios de la cultura cañarí e inca. Además, de ser un lugar muy sobresaliente por su topografía y ubicación (Molina & Sarmiento , 2015).

A continuación, en la Tabla 1 se describe cronológicamente las trasformaciones y adaptaciones de Todos Santos, según lo detalla (Molina & Sarmiento , 2015).

Tabla 1. Línea de tiempo, transformaciones históricas de Todos Santos

| | |
|--|--|
| <div data-bbox="245 810 316 882">1</div>  | <p>1820 Se inicia la construcción de la capilla de San Marcos</p> |
| <div data-bbox="245 1106 316 1178">2</div>  | <p>1878 Ampliación de la capilla para ser convertida en iglesia parroquial de Turi.</p> |
| <div data-bbox="245 1348 316 1420">3</div>  | <p>1885 Se crea la parroquia Todos Santos</p> |
| <div data-bbox="245 1626 316 1697">4</div>  | <p>1950 Se construye nuevas aulas para la escuela.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>5</p>  | | <p>1918 Se construye un nuevo bloque de aulas.</p> |
| <p>6</p>  | | <p>1923 Se construye la torre de la iglesia.</p> |
| <p>7</p>  | | <p>1933 Se completa el mural que cubría las paredes y columnas de la iglesia. Nuevas aulas para la escuela</p> |
| <p>8</p>  | | <p>1935 Se crean aulas adicionales construidas en madera y cubierta de Zinc.</p> |
| <p>9</p>  | | <p>1950 Construcción de mausoleo de las madres, además de dos aulas en la planta baja.</p> |
| <p>10</p>  | | <p>1960 Se pinta el interior de la iglesia de color blanco y se derrumba el retablo original</p> |
| <p>11</p>  | | <p>2008 Restauración de la iglesia y terraza aledaña, se descubre cimientos de la capilla de San Marcos y enterramientos.</p> |

Elaborado por: Daniela Córdova

Fuente: (Molina & Sarmiento , 2015)

2.2 Análisis del proyecto de rehabilitación del Convento Todos Santos

Para establecer el estado actual de uso del complejo, Molina y Sarmiento (2015) clasificaron los espacios en tres niveles de ocupación: en uso, medio uso y sin uso; dentro de los cuales las dependencias que forman parte del nivel de ocupación en uso corresponde a: la iglesia, el restaurante, la tienda de artesanías, la cafetería y la escuela. En medio uso, se encuentran los espacios que conforman la parte central del convento y el huerto; puesto que estos no están totalmente ocupados o aprovechados. Y sin uso están, la parte central de la planta tres y los espacios ocupados como bodega. Se presenta a continuación la Figura 1 que delimita los usos del complejo.

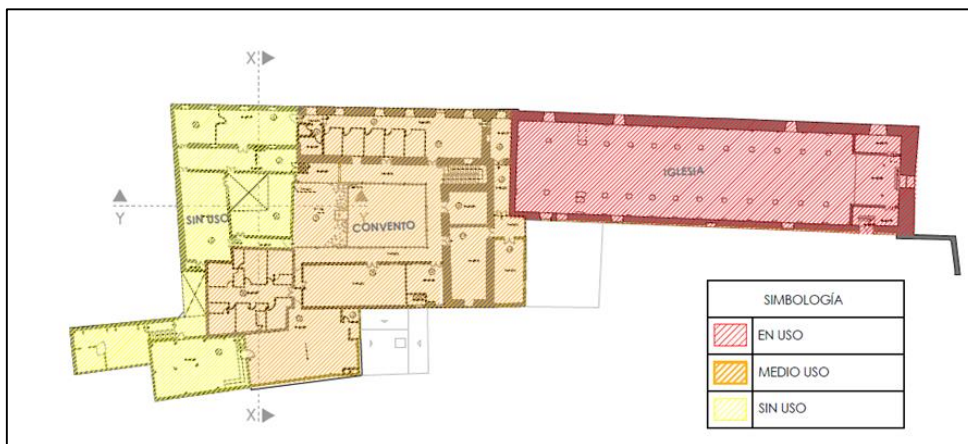


Figura 1. Mapa de espacio tres niveles

Fuente: (Molina & Sarmiento, 2015)

Dentro del área desocupada del complejo, los daños causados son mayoritariamente por la presencia de lluvia, además, existen desprendimientos en el cielo raso, así como manchas de humedad; fisuras en el muro ocasionado por el esfuerzo en el pavimento y debido al relleno de vano preexistente; además prevalecen daños causados por la falta de mantenimiento, el cual afecta a todas las partes sin uso, mencionados previamente.

Los espacios intervenidos en la restauración actual como la iglesia, parte del convento y huerto, evidenciaban en su momento deterioro que podían afectar notablemente los valores patrimoniales. Sin embargo, se pudo observar en la



visita realizada al complejo, que las construcciones adicionales no planificadas, también han sido un factor predominante para que se destruya el inmueble.

Las acciones tomadas por parte de las autoridades locales, seccionales, nacionales y del propio complejo han influido para que se avance en restauraciones que minimizan el riesgo que corre este bien patrimonial.

Frente a la escasez de voluntarias religiosas, la comunidad oblata, busca utilizar eficientes espacios que están en desuso por este particular, con el propósito de generar ingresos económicos y de manera indirecta fortalecer las visitas a los otros espacios turísticos que ofrece el complejo. Razón por la cual se han destinado espacios desocupados, con la finalidad de establecer un hostel dentro del inmueble.



*Imagen 57.*Foto ocupación espacio urbano del Complejo

Autor: Archivo Arq. Fausto Cardoso

Fuente: (Molina & Sarmiento , 2015)

Análisis del espacio destinado al Hostal

La rehabilitación de los espacios no ocupados, destinados a implementar un hostel, conllevan considerables daños por ser patrimonio arquitectónico ya que su estado actual es vulnerable. Por otra parte, estos espacios con los correctos tratamientos de restauración pueden también mostrar grandes valores culturales, no solo de la historia de la Congregación Oblata sino también de la historia de Cuenca.

Dentro de las visitas realizadas al Complejo, específicamente al área en desuso, se puede constatar el espacio y características del bien. Las áreas de la propuesta, fueron utilizadas para la vivienda de la Congregación Oblata (antiguamente habitaban 100 mujeres) entonces la propuesta se basa en complementar estos espacios ya existentes.

Por otro lado, la rehabilitación de este espacio va a generar múltiples beneficios, dentro del Complejo, es decir que, será un complemento para los servicios que ya existen y mantener un desarrollo continuo del lugar; también la Congregación se beneficiará al seguir cultivando los valores culturales, conservarlos y poder transmitirlos a futuras generaciones.

Las áreas del conjunto arquitectónico de Todos Santos que son parte de la propuesta del Hostal, se describen a continuación:

En la Figura 2 se muestra la propuesta de recuperación del patio que formará parte del Hostal, restaurando los muros y habilitando un espacio social amplio y acogedor.



Figura 2. Estado actual y propuesta Patio-Planta Baja

En la siguiente Figura 3 se muestra los espacios que se restaurarán en el que destacan nuevos balcones y gradas en la edificación.

| Estado actual | Propuesta |
|--|---|
|  <p data-bbox="240 898 592 925">Elaborado por: Daniela Córdova.</p> |  <p data-bbox="783 898 1345 925">Elaborado por: Molina & Sarmiento, 2015, pág. 137)</p> |

Figura 3. Estado actual y propuesta Corredores

La Figura 4 muestra la propuesta del área de Mezzanine, observándose el cambio de muros, pisos, ventanas y techos.



| Estado actual | Propuesta |
|--|---|
|  <p data-bbox="240 1747 592 1774">Elaborado por: Daniela Córdova.</p> |  <p data-bbox="751 1729 1313 1756">Elaborado por: Molina & Sarmiento, 2015, pág. 137)</p> |

Figura 4. Estado actual y propuesta Mezzanine

En la Figura 5 se puede observar la distribución que tendrán las habitaciones del hostel, la misma que servirá de referencia para establecer la propuesta del diseño de habitaciones.

| Estado actual | Propuesta |
|--|---|
|  <p data-bbox="240 824 592 857">Elaborado por: Daniela Córdova.</p> |  <p data-bbox="831 824 1390 857">Elaborado por: Molina & Sarmiento, 2015, pág. 137)</p> |

Figura 5. Estado actual y propuesta de planta alta, dormitorios

En la Figura 6 se puede observar la distribución y alcance que tendrán las habitaciones del hostel, se puede notar un cambio en la fachada y un balcón para las habitaciones allí situadas.

| Estado actual | Propuesta |
|--|---|
|  <p data-bbox="240 1713 592 1747">Elaborado por: Daniela Córdova.</p> |  <p data-bbox="831 1769 1390 1803">Elaborado por: Molina & Sarmiento, 2015, pág. 137)</p> |

Figura 6. Estado actual y propuesta de la fachada Sur del Convento



2.3 Dimensión y espacio de futuras zonas necesarias para el proyecto

A continuación, se describe el área de cada espacio con su respectivo dimensionamiento, teniendo presente que se adaptarán un mínimo de 12 habitaciones cada una con baño privado; áreas públicas, espacios administrativos y para el personal. Como se puede observar en la Tabla 2, el área destinada para el proyecto es de 335.1 m². De acuerdo al Reglamento de Alojamiento Turístico, el 2% de las habitaciones deben ser destinadas para personas con discapacidad, en este caso, mínima una habitación. Por otra parte, cada habitación, debe motivar a los visitantes a estar cómodos, en un ambiente de paz que les permita disfrutar de la comodidad y una vista panorámica de la ciudad de Cuenca, así como de lugares propios de reflexión que permita tener una convivencia tranquila y armónica.

Tabla 2. *Dimensiones de zonas del Hostal*

| Descripción espacios | Unidades | Área requerida unitaria (m ²) | Área requerida total (m ²) |
|--|----------|---|--|
| Habitación simple, 1 cama de 2 plazas | 6 | 15,75 | 94,5 |
| Habitación doble: 2 camas de plaza y media | 4 | 19,75 | 79 |
| Suite: 1 cama de 2 plazas + sala de estar | 2 | 24,75 | 49,5 |
| Oficina de administración | 1 | 9 | 9 |
| Oficina de contador | 1 | 9 | 9 |
| Área para personal | 1 | 12,6 | 12,6 |
| Salón de uso múltiples/reuniones/sala de recepción | 1 | 50 | 50 |
| Oratorio/sala de reflexiones | 1 | 12 | 12 |
| Baños Públicos | 3 | 4,5 | 13,5 |
| Recepción | 1 | 6 | 6 |
| Total | | 290,1 | 335,1 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Fuente: (Sarmiento & Molina , 2015)



2.4 Requerimientos Legales previos a la creación de un Servicio de Alojamiento

Al tratarse de una construcción patrimonial, para la intervención se tendrá que cumplir con lo que establece el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, considerando que conforme al Art. 14 con respecto a los tipos de intervención en las edificaciones y espacios públicos, según la ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, el inmueble de Todos Santos se enmarcaría en la Restauración. Siendo el centro histórico de la ciudad de Cuenca un área protegida tal como lo detalla la misma ordenanza, los requerimientos legales para que se desarrolle un Hostal en una parte del convento Todos Santos está regulada por los siguientes instrumentos legales:

- El Art. 1 de la Ordenanza especial para preservar y mantener el patrimonio arquitectónico, cultural y árboles patrimoniales del cantón Cuenca,
- El Reglamento de Alojamiento turístico, expedido por el Ministerio de Turismo en marzo de 2015.

El alojamiento es una actividad turística que puede ser desarrollada por personas naturales o jurídicas, que consiste en la prestación remunerada del servicio de hospedaje no permanente, a huéspedes nacionales o extranjeros, para lo cual se considerarán los requisitos correspondientes a su clasificación y categoría, determinados en el presente Reglamento (Turismo, 2015).

Para realizar la actividad turística de alojamiento es obligatorio contar con el registro de turismo y la licencia única anual de funcionamiento, además, los establecimientos deben sujetarse a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento y demás normas vigentes, en caso de incumplimiento, el establecimiento será sometido a las sanciones establecidas en la Ley (Turismo, 2015).

Los establecimientos de alojamiento turísticos se clasifican en hotel, hostal, hostería-hacienda turística-lodge y resort; el establecimiento de interés de esta investigación es el hostal; como se establece en el Reglamento, el hostal cuenta



con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas o compartidas con cuarto de baño y aseo privado o compartido, según su categoría, ocupando la totalidad de un edificio o parte independiente del mismo; puede prestar el servicio de alimentos o bebidas (desayuno, almuerzo y/o cena) a sus huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. De igual manera que el hotel, deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones (Turismo, 2015).

La categorización de los establecimientos turísticos está a cargo de la Autoridad Nacional de Turismo, la misma que se realiza conforme la clasificación de los mismos, siendo estas:

Tabla 3. Clasificación y categorización de establecimientos turísticos

| Clasificación del establecimiento de alojamiento turístico | Categorías Asignadas |
|--|---------------------------|
| Hotel H | 2 estrellas a 5 estrellas |
| Hostal HS | 1 estrella a 3 estrellas |
| Hostería HT | 3 estrellas a 5 estrellas |
| Hacienda Turística HA | 3 estrellas a 5 estrellas |
| Lodge L | 4 estrellas a 5 estrellas |
| Resort RS | 4 estrellas a 5 estrellas |
| Refugio RF | Categoría única |
| Campamento Turístico CT | Categoría única |
| Casa de Huésped CH | Categoría única |

Elaborado por: Daniela Córdova.

Fuente: (Reglamento de Alojamiento Turístico, 2015)

En el reglamento de alojamiento turístico, se establecen requerimientos para otorgar una categoría a los Hostales, a continuación, se presenta en la Tabla 4 una listade los requerimientos con los que si cumple el proyecto de Hostal Todos Santos:

Tabla 4. Requerimientos por categoría de Hostal.

| Requerimientos por categoría de Hostal | | | | |
|---|-------------------------------------|--|---------------------|-----------|
| Requerimientos de Infraestructura e Instalaciones Generales | | | | |
| Nro. | Requisitos | | Hostal Todos Santos | |
| | | | Si cumple | No cumple |
| 1 | Estacionamiento propio o contratado | | | X |
| 2 | Acondicionamiento térmico | | | X |
| 3 | Áreas para personal | Cuartos de baños y aseo | | X |
| | | Almacenamiento de artículos personales | X | |



| | | | |
|--|---|---|-----------|
| | Área de comedor | | X |
| 4 | Entradas individuales, una para clientes y otra para servicio. | | X |
| Área General o de Clientes / Habitaciones | | | |
| 5 | Habitaciones para discapacitados (primera planta) | X | |
| 6 | Habitaciones privadas con cuarto de baño | X | |
| 7 | Acondicionamiento térmico | X | |
| 8 | Servicio telefónico | | X |
| 9 | Caja fuerte en la habitación | | X |
| 10 | Caja fuerte o de seguridad en recepción | X | |
| 11 | Cerradura para puertas de habitaciones | X | |
| 12 | Almohadas extras | X | |
| 13 | Portamaletas | | X |
| 14 | Closet o Armario | X | |
| 15 | Escritorio o mesa | X | |
| 16 | Silla, sillón o sofá | X | |
| 17 | Luz de velador o cabecera en habitación | X | |
| 18 | Cortinas o persianas | X | |
| Área de clientes / Cuarto de Baño | | | |
| 19 | Agua caliente para duchas | X | |
| 20 | Juego de Toallas por huésped | X | |
| 21 | Espejo sobre lavamanos | X | |
| 22 | Secador de Cabello | | X |
| 23 | Amenitas de limpieza (champú, jabón, vaso, papel higiénico de repuesto) | X | |
| Servicios | | | |
| 24 | Contar con diferentes Formas de pago | X | |
| 25 | Personal profesional para áreas administrativas | X | |
| 26 | Personal que hable otro idioma (ingles) | X | |
| 27 | Pozo Séptico | | No aplica |

Elaborado por: Daniela Córdova.

Fuente: (Reglamento de Alojamiento Turístico, 2015)

Según el cumplimiento de requisitos de infraestructura e instalaciones del proyecto, el porcentaje de cumplimiento es de 70%, es decir, que una vez establecido podría alcanzar una categoría mínima de 2 estrellas. Para determinar este valor se realizó una comparación con los requisitos establecidos por el Reglamento de Alojamiento Turístico. Cabe recalcar que la habitación para discapacitados según el Reglamento debería ubicarse en la planta baja, sin embargo, se encuentran en la planta alta y se contará con una rampa de acceso hacia la misma.



Adicionalmente, la Federación Hotelera del Ecuador (AHOTEC), presenta a todos los hoteleros del país, una lista completa y detallada de permisos, obligaciones y contribuciones que cada establecimiento debe cumplir para ejercer legalmente con el servicio. Teniendo en cuenta que dependiendo el GAD (Gobierno Autónomo Descentralizado) cambian las normativas, a continuación, se presenta una tabla general de los permisos necesarios.

Tabla 5. *Lista de permisos para operar un alojamiento.*

| Registro Actividad Turística | Ministerio de Turismo | Solo 1 vez | P. Naturales y Jurídicas |
|--|---------------------------------|------------|--------------------------|
| Licencia Única de Funcionamiento Turismo | Ministerio Turismo / Municipios | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Permiso Sanitario | Ministerio Salud | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Certificados de Salud empleados | Ministerio Salud | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Patente | Municipio | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Rótulos y Publicidad Exterior | Municipio | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Bomberos | Cuerpo de Bomberos | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Licencia Ambiental (Quito) | Municipio | Anual | P. Naturales y Jurídicas |

Elaborado por: Daniela Córdova.

Fuente: (Reglamento de Alojamiento Turístico, 2015)

De esta manera, en la ciudad de Cuenca en el art. 41 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las áreas Patrimoniales del Cantón Cuenca se establece que, para el funcionamiento de los diferentes establecimientos comerciales y de acceso público, dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, deberá contarse con autorización expresa de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, la misma que se concederá previa inspección y verificación del cumplimiento de los requisitos básicos según el uso del local y cumplimiento de la legislación vigente. No se otorgará el Certificado Único de Funcionamiento (CUF) a los locales que alteren las características predominantes del sector, ni aquellos que incumplan las ordenanzas vigentes (GAD de Cuenca, 2010, p.1).



2.5 Análisis FODA del proyecto

Dentro de un proyecto es indispensable realizar un análisis FODA, que ayude a conocer cuan viable es el proyecto y así formular estrategias y decisiones. Al realizar un FODA cruzado se determinará a nivel interno las fortalezas y debilidades; los factores externos a través de las oportunidades y debilidades. Se realizará una comparación entre las variables, fortalezas y oportunidades (FO), fortalezas y amenazas (FA), debilidades y oportunidades (DO), debilidades y amenazas (DA). Para la valoración del FODA, se utilizó una tabla con una escala de relación entre 1 a 7, siendo 1 la relación muy baja y 7 total relación. A continuación, se presenta la valoración, la ejecución y el resultado del FODA.

Tabla 6. Valores de FODA

| ESCALA |
|--------------|
| 1 Muy bajo |
| 2 Bajo |
| 3 Medio |
| 4 Medio alto |
| 5 Alto |
| 6 Muy alto |
| 7 Total |

Elaborado por: Daniela Córdova.

Tabla 7. Descripción FODA

| FORTALEZAS | | DEBILIDADES | |
|---------------|--|-------------|--|
| F1 | Conocimiento de los valores patrimoniales y culturales que guardan, cada una de los espacios que tiene el Complejo arquitectónico Todos Santos. | D1 | Infraestructura deteriorada |
| F2 | Su presencia por más de 124 años, vislumbra un aporte importante en asociar el alojamiento y los conocimientos culturales, de un lugar tradicional en donde se forjó la historia de la ciudad de Cuenca. | D2 | La gestión de restauración, avanza a pasos lentos |
| F3 | El Complejo de Todos Santos se caracteriza por su espiritualidad y bondad reflejada por las hermanas Oblatas. | D3 | Diferentes administraciones dentro del complejo Todos Santos. |
| F4 | Ubicación estratégica en el centro histórico de la ciudad. | D4 | No disponen de un parqueadero para el complejo. |
| OPORTUNIDADES | | AMENAZAS | |
| O1 | Fortalecimiento del conocimiento patrimonial y cultural de Todos Santos, a través de la Hostal y su vinculación con el resto del complejo. | A1 | Menor capacidad adquisitiva de los turistas, por la crisis nacional e internacional que existe en distintos países |



| | | | |
|----|--|----|--|
| O2 | Generar un espacio adecuado de espiritualidad | A2 | Desaceleración de la actividad turística en el país |
| O3 | Fortalecer directa o indirectamente el turismo religioso de la ciudad | A3 | Disminución de la demanda de servicios turísticos de alojamiento, provocada por el incremento de la tasa de desempleo. |
| O4 | Incremento de visitantes a todo el Complejo Arquitectónico de Todos Santos | A4 | Estancamiento de la participación en el mercado, por la fortaleza de otros servicios de alojamiento en la ciudad. |

Elaborado por: Daniela Córdova.

Tabla 8.FODA cruzado

| <div> <div> Análisis Externo </div> <div> Análisis Interno </div> </div> | | Fortalezas | | | | Debilidades | | | |
|--|--|---|--|---|--|-----------------------------|---|--|--|
| | | Conocimiento de los valores patrimoniales y culturales que guardan, cada una de los espacios que tiene el Complejo arquitectónico Todosantos. | Su presencia por más de 124 años, vislumbra un aporte importante en asociar el alojamiento y los conocimientos culturales, de un lugar tradicional en donde se forjó la historia de la ciudad de Cuenca. | El Complejo de Todosantos se caracteriza por su espiritualidad y bondad reflejada por las Hermanas Oblatas, único en la Ciudad. | Ubicación estratégica en el centro histórico de la ciudad. | Infraestructura deteriorada | La gestión de restauración avanzada de los pasos de los Santos. | Diferentes administraciones dentro del complejo de Todos Santos. | No disponen de un parqueadero para el complejo |
| Oportunidades | Fortalecimiento del conocimiento patrimonial y cultural de Todosantos, a través de la Hostal y su vinculación con el resto del complejo. | 7 | 7 | 5 | 6 | 5 | 3 | 5 | 4 |
| | Generar un espacio adecuado de espiritualidad | 7 | 6 | 6 | 4 | 5 | 3 | 4 | 3 |
| | Fortalecer directa o indirectamente el turismo religioso de la ciudad | 7 | 5 | 7 | 6 | 3 | 2 | 2 | 3 |
| | Incremento de visitantes a todo el Complejo Arquitectónico de Todosantos | 6 | 6 | 6 | 6 | 3 | 4 | 4 | 5 |
| Amenazas | Menor capacidad adquisitiva de los turistas, por la crisis nacional e internacional que existe en distintos países | 4 | 2 | 2 | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | Desaceleración de la actividad turística en el país | 3 | 2 | 2 | 3 | 2 | 3 | 2 | 4 |
| | Disminución de la demanda de servicios turísticos de alojamiento, provocada por el incremento de la tasa de desempleo. | 2 | 2 | 2 | 3 | 4 | 3 | 4 | 4 |
| | Estancamiento de la participación en el mercado, por la fortaleza de otros servicios de alojamiento en la ciudad. | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |

Elaborado por: Daniela Córdova.



Con base al análisis realizado, se obtuvo como resultado un FO, es decir, fuertemente reactivo, como se muestra en la Tabla N. 8, lo que significa que existen muchas fortalezas y oportunidades para el desarrollo del presente proyecto. Es importante que se tenga en cuenta este resultado que es positivo y promover de manera efectiva estrategias eficientes.

Tabla 9. Resultados de FODA cruzado.

| RESULTADOS | |
|-------------------|-----------|
| FO | 97 |
| DO | 58 |
| FA | 38 |
| DA | 50 |

Elaborado por: Daniela Córdova.



CAPÍTULO 3

PERSPECTIVA DEL MERCADO ANTE UN NUEVO SERVICIO DE ALOJAMIENTO.

Hoy en día, el turismo constituye una de las actividades económicas y sociales con mayor dinamismo y potencial de desarrollo a nivel mundial, esto debido a las grandes ventajas y beneficios que ofrece a los países mediante la promoción de los destinos turísticos que están en constante crecimiento alrededor del planeta. Además de impulsar las relaciones con otras localidades y por la generación de divisas, fuentes de empleo y desarrollo de las regiones.

En tal virtud, la Organización Mundial del Turismo sostiene que el sistema turístico está integrado por cuatro factores: demanda, oferta, espacio geográfico y operadores del mercado. No obstante, se debe añadir a dichos elementos las rutas de entrada, salida, destino y la actividad turística dirigida al visitante o elemento dinámico (Organización Mundial del Turismo, 2019).

Por consiguiente, se define como mercado turístico la concentración de la oferta y la demanda que está interesada en adquirir o disfrutar de los productos o servicios turísticos, misma que incluye un conjunto de elementos diseñados para facilitar el intercambio de los oferentes y satisfacer las necesidades de los visitantes (García & Coenders, 2002). Por su parte, la perspectiva del mercado alude a la posición de la oferta de alojamiento, que en este caso existe en la ciudad de Cuenca y al criterio que tienen los turistas que llegan a este destino, frente a un nuevo servicio de alojamiento, como por ejemplo en espacios culturales y religiosos, específicamente el Convento Todos Santos.

En síntesis, cabe mencionar que el mercado turístico representa el sector económico que abarca todas las entidades que generan y comercian productos o servicios relacionados a viajes con diversos fines o motivos, entre ellos: vacaciones, recreación, negocios, estudios, etc. De este modo, el turismo posee un carácter transversal con respecto a la economía de destino, debido a que gira entorno a las perspectivas de la demanda y oferta, pues se relaciona con el consumo de la localidad.



3.1 Perfil del turista cultural actual

El perfil turístico constituye la caracterización de un establecimiento turístico, la cual se fundamenta en variables socioeconómicas y demográficas de los turistas. Este permite identificar varios elementos como: gustos, preferencias, expectativas de los turistas, entre otros factores (Pat, 2012).

Según el estudio de Serrano, Freire, Espinoza, Andrade y Villafuerte (2018) *Modeling of tourist profiles with decision trees in a world heritage city: The case of Cuenca (Ecuador)*, realizado por un grupo de profesores de la facultad de Hospitalidad de la Universidad de Cuenca, describen dos perfiles de turistas que visitan la ciudad de Cuenca, el tipo cultural y el tipo mochilero, indicando que el 42,8% de los visitantes son aquellos con fines culturales y el 21,5% son mochileros. De estos dos grupos, el nodo cultural está compuesto por turistas cuyos objetivos son aspectos de patrimonio, culturales e interesados en atracciones históricas.

Se determinó características demográficas del turista cultural, con un rango de edad de 36 a 55 años, la mayoría de turistas extranjeros que arriban a la ciudad provienen de Estados Unidos; y se llega a una conclusión de que 5 de cada 10 turistas que ingresan a la ciudad lo hacen por buscar temas culturales. Es importante mencionar que este turista cultural prefiere alojarse en un establecimiento hotelero y realizan un gasto por noche mayor a \$40, sin embargo, mencionan que en el caso específico de los hombres que viajan solos, no tienen preferencia específicamente por un hotel y prefieren hacer un gasto menor a \$40.

Por otra parte, el Grupo de Investigación en Economía Regional GIER de la Universidad de Cuenca (2018), realiza un estudio en donde se diagnostica el perfil del turista extranjero que visita la ciudad de Cuenca, analiza una serie de factores y características del visitante, las cuales se sintetizan a continuación:

Tabla 10. Características relevantes del perfil del turista extranjero que visita la ciudad de Cuenca.

| | | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Características socio demográficas | Edad | 45 a 65 años |
| | Género | Varones |
| | Estado civil | Casado - Soltero |
| Procedencia del turista | Región Latinoamericana | Colombia |
| | | Perú |
| | | Argentina |
| | Región europea | España |
| | | Francia |
| | | Italia |
| Educación y situación laboral | Región de Norte América | Estados Unidos |
| | | Canadá |
| Educación y situación laboral | Instrucción | Superior |
| | Profesión | Servicios profesionales |
| Núcleo familiar | Familia tradicional | Padres e hijos |

Fuente: (Grupo de Investigación en Economía Regional GIER, 2018)

Con base a los resultados relevantes de la investigación, mostrados en la tabla anterior existen dos perfiles de turistas que arriban a la ciudad de Cuenca.

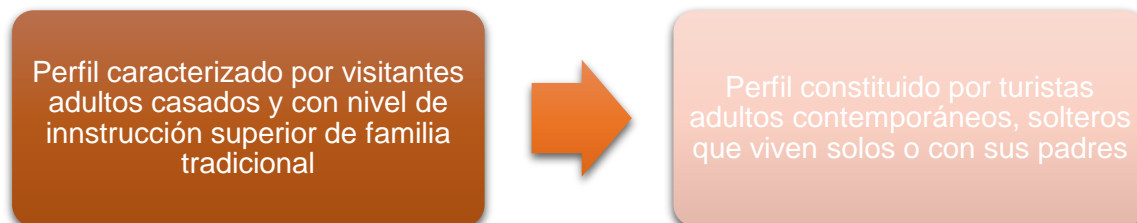


Figura 7. Perfiles de turistas extranjeros

Fuente: (Grupo de Investigación en Economía Regional GIER, 2018)

Por otro lado, la investigación realizada por GIER(2018) también analizó otras variables sobre la motivación del turista, en donde los principales resultados dan a conocer que la razón que prevalece para que los viajeros visiten la ciudad es: recreación, negocios y visita familiar. Adicionalmente, los individuos indican que escogen este destino debido a los paisajes del entorno, atractivos turísticos y la cultura que caracteriza a Cuenca y se informan mayormente por las recomendaciones familiares, medios online y publicidad.

La siguiente tabla muestra algunos datos relevantes sobre la estancia y alojamiento, información relevante para el presente estudio.



Tabla 11. *Características del alojamiento, según el perfil del turista.*

| Motivación | Tipo de alojamiento | Duración de la estancia |
|--------------------------|----------------------|-------------------------|
| Recreación | Alojamiento hotelero | 3 días |
| Visita a familiares | Familia o amigos | 10 días |
| Negocios | Alojamiento hotelero | 3 días |
| Congresos | Alojamiento hotelero | 16 días |
| | Apartamento | |
| | Casa | |
| Estudios - Investigación | Familia o amigos | 7 días |
| Tratamiento de salud | Alojamiento hotelero | 3,5 días |
| Compras | Casa | 9 días |

Fuente: (Grupo de Investigación en Economía Regional GIER, 2018)

Como se observa en la Tabla 11, existe una gran preferencia de los turistas el tipo de alojamiento hotelero. No obstante, cuando se trata de viajes por otro tipo de razones ajenas a la recreación y descanso como por ejemplo visita a familiares o estudios los viajeros se alojan casas de familiares o amigos. Cuando se hospedan en un hotel, a duración promedio de estancia es de tres días.

3.2 Perfil del huésped potencial

El huésped potencial halla ante sí mismo una oferta del destino y los productos, permitiéndole seleccionar de acuerdo a sus expectativas, días de estancia y recursos económicos (Santana, 2003). En este caso, el potencial visitante, representa aquella a la población que muestra características comunes con respecto a una serie de variables, como: edad, procedencia, estado civil, nivel de ingresos, motivación de viaje, entre otros. Dichas variables sirven para conocer el segmento de mercado al cual se enfoca el presente proyecto.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos a partir de la aplicación de un instrumento de recolección de información a través de una encuesta estructurada con preguntas cerradas en su mayoría, aplicando escalas de Likert para conocer aspectos que motivan a los turistas a visitar determinados sectores. La encuesta, fue aplicada a una muestra representativa de 400 viajeros que frecuentan los atractivos turísticos de la ciudad de Cuenca, esta muestra fue obtenida a partir de un universo de 980.321 visitantes que arribaron la ciudad en el año 2017. La encuesta fue realizada a turistas nacionales y extranjeros que



realizaban su *checkout* en su lugar de alojamiento, esto con el fin de obtener datos precisos sobre turistas reales, además se aprovechó la temporada de carnaval 2019 en donde encontramos una afluencia mayor de turistas al considerar que el universo es amplio, se procede a realizar un tratamiento muestral, utilizando la siguiente formula:

Fórmula para el cálculo

$$n = \frac{z^2(p * q)(N)}{e^2(N - 1) + z^2(p * q)}$$

Donde:

N= Población o universo

p= Probabilidad de que ocurra un evento (porcentaje de confiabilidad)

q= Probabilidad de que no ocurra un evento

e= Margen de error permitido

Z= Niveles de seguridad deseado (para 95%, Z=1,96)

Datos para el cálculo de la muestra:

p= 50%

q= 50%

z= 1,96 con el 95% de confianza

e= 5%

N= 980.321

n= 384

$$n = \frac{1.96^2(0.5 * 0.5)(980.321)}{0,05^2(980.321 - 1) + 1.96^2(0.5 * 0.5)}$$

$$n = 384$$

Con base a la información obtenida en el cálculo de la muestra, el total de personas a encuestar fue de 384 turistas nacionales y extranjeros que visitan la ciudad de Cuenca. No obstante, con el propósito de obtener datos representativos se aplicó el cuestionario a 400 turistas. (Ver Anexo 2)



3.2.1 Resultados de las encuestas.

Los resultados expuestos seguidamente fueron tratados en el programa informático Microsoft de Excel e ilustrados mediante tablas y gráficos de frecuencia y porcentaje para describir los datos y facilitar la interpretación de los estos.

Tabla 12. *Distribución de 400 turistas, según lugar de procedencia*

| Lugar de procedencia | | |
|----------------------|------------|-------------|
| Ecuador | 186 | 46% |
| EE.UU. | 86 | 21% |
| Canadá | 16 | 4% |
| Alemania | 9 | 2% |
| Francia | 7 | 2% |
| Italia | 12 | 3% |
| China | 11 | 3% |
| Argentina | 27 | 7% |
| España | 22 | 6% |
| Colombia | 19 | 5% |
| Chile | 5 | 1% |
| Total | 400 | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

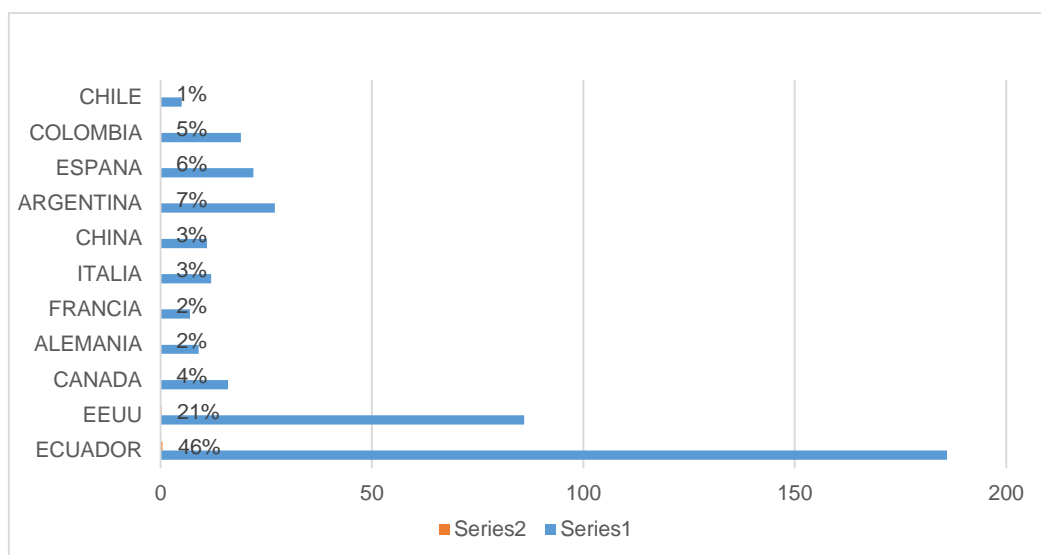


Figura 8. Distribución de 400 turistas, según lugar de procedencia

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

Con respecto a los resultados de la encuesta, se observa en la Figura 8 que el 46% de los visitantes son ecuatorianos, seguido del 21% que son estadounidenses; en menor proporción, el 7% son argentinos, mientras que el 6% y 5% son de España y Colombia, respectivamente. Los datos evidencian que existe un gran potencial tanto de turistas nacionales como de procedencia extranjera, razón por la cual, las estrategias para la promoción turística del alojamiento en el convento religioso deben considerar los aspectos de la cultura de estos países.

Tabla 13. Distribución de 400 turistas, según rango de edad

| Rango de edad | | | | |
|---------------|-------|-------|-----------|-------|
| 18-25 | 26-35 | 36-50 | Más de 51 | Total |
| 57 | 82 | 163 | 98 | 400 |
| 14% | 21% | 41% | 25% | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

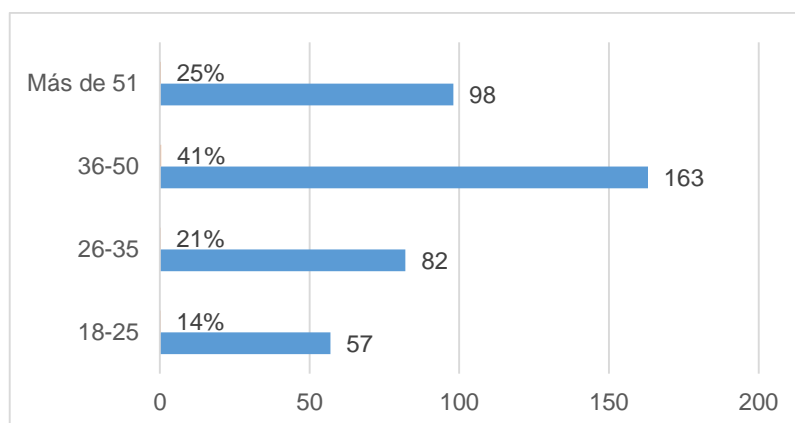


Figura 9. Distribución de 400 turistas, según rango de edad

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

Con respecto a la variable edad, la Figura 9 muestra que la mayoría (41%) de la población encuestada se encuentra en el rango etario de 36-50 años, seguido por el 25% que muestra una edad superior a los 51 años. Por su parte, apenas el 24% está entre los 26 a 35 años y solo el 14% tiene entre 18 a 25 años, lo que refleja que la población turista mayoritaria son adultos mayores.

Tabla 14. Distribución de 400 turistas, según cantidad de personas con las que viaja

| ¿Con cuántas personas viaja? | | | | | | |
|------------------------------|-----|-----|-----|----|-----|-------|
| Solo | 1 | 2 | 3 | 4 | Más | Total |
| 55 | 179 | 82 | 53 | 19 | 12 | 400 |
| 14% | 45% | 21% | 13% | 5% | 3% | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

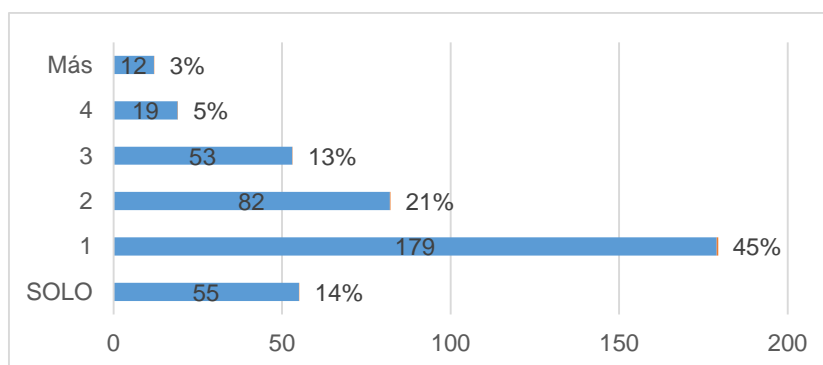


Figura 10. Distribución de 400 turistas, según cantidad de personas con las que viaja

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros



Elaborado por: Daniela Córdova

Así mismo, la Figura 10 muestra que el 45% de turistas viaja con una persona preferiblemente, 21% con dos personas y el 14% realiza turismo solo. En contraste, los resultados menos destacados reflejan que un bajo porcentaje viaja con más de tres personas.

Tabla 15. Distribución de 400 turistas, según días de permanencia en la ciudad

| Días de permanencia en Cuenca | | | | | |
|-------------------------------|-----|-----|-----|----|-------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | + | Total |
| 18 | 116 | 184 | 57 | 25 | 400 |
| 5% | 29% | 46% | 14% | 6% | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

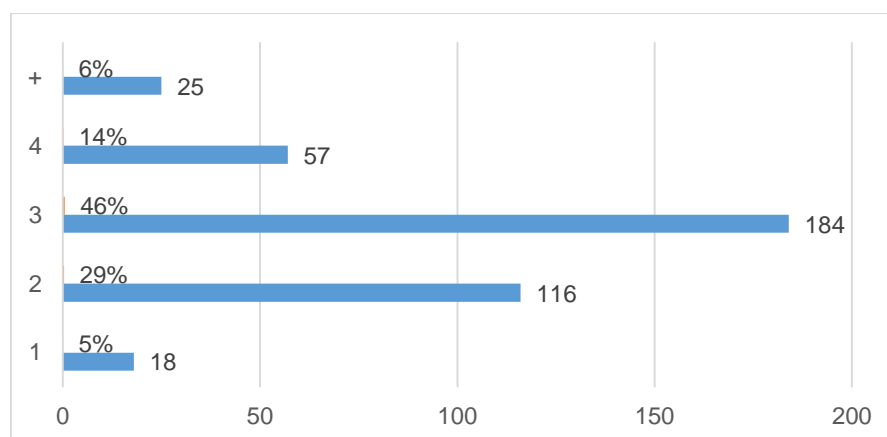


Figura 11. Distribución de 400 turistas, según días de permanencia en la ciudad

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

Se observa en la Figura 11 que el 46% de turistas permanecen tres días de estancia en la ciudad de Cuenca, el 29% pasa 2 días y el 14% se alberga más de 4 días. De tal manera, se debería considerar estos datos con el fin de establecer posibles descuentos orientados a personas que tengan un tiempo de permanencia alto, lo que aportaría como estrategia de precios y ganar posicionamiento frente a otro tipo de establecimientos de pernoctación.



Tabla 16. Distribución de 400 turistas, según motivo de viaje y nivel de importancia

| Nivel de importancia | 1 | | 2 | | 3 | | 4 | | 5 | |
|----------------------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|-----|------|
| Descanso | 35 | 9% | 92 | 23% | 138 | 35% | 107 | 27% | 28 | 7% |
| Estudios | 3 | 1% | 33 | 8% | 64 | 16% | 103 | 26% | 197 | 49% |
| Recomendaciones | 91 | 23% | 148 | 37% | 88 | 22% | 51 | 13% | 22 | 6% |
| Cultura | 264 | 66% | 82 | 21% | 34 | 9% | 17 | 4% | 3 | 1% |
| Visita amigos | 7 | 2% | 45 | 11% | 76 | 19% | 122 | 31% | 150 | 38% |
| Total | 400 | 100% | 400 | 100% | 400 | 100% | 400 | 100% | 400 | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

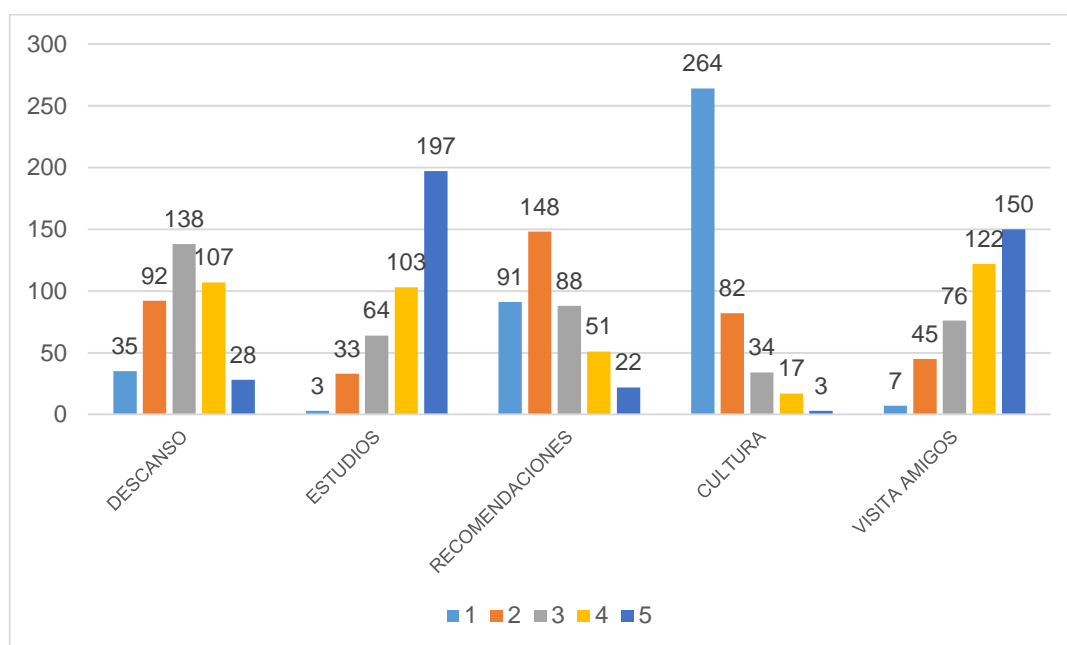


Figura 12. Distribución de 400 turistas, según motivo de viaje y nivel de importancia

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

Por otra parte, la Figura 12 detalla el motivo de viaje según el orden de importancia, en donde 1 representa el de más relevancia y 5 el menos relevante. De esta forma, se evidenció que la razón con mayor peso para hacer turismo es por la cultura del destino turístico, según el 66% de los encuestados. Seguidamente, con el nivel 2 el 37% señaló que el motivo es por las recomendaciones; posteriormente, en el grado 3 el 35% concuerda que es por descanso. En contraste con menor relevancia (4) 31% señala que es por visitar



a sus amistades, mientras que en el último nivel (5) el 49% manifiesta viajar por estudios.

Tabla 17. Distribución de 400 turistas, según gasto en alojamiento por noche

| Gasto en alojamiento por noche | | | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|-------|
| \$15 - \$35 | \$36-\$50 | \$51-\$70 | Más de \$70 | Total |
| 86 | 241 | 48 | 25 | 400 |
| 22% | 60% | 12% | 6% | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

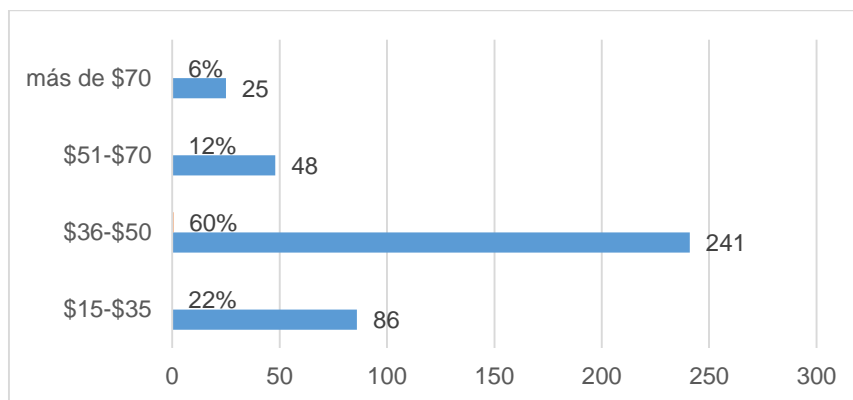


Figura 13. Distribución de 400 turistas, según gasto en alojamiento por noche

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

Por otra parte, con base a los resultados expuestos en la Figura 13 se identificó que el 60% de los turistas encuestados gastan un valor entre \$36 a \$50 por concepto de alojamiento de una noche. El 22% pagaría de \$15 a \$35 dólares, apenas el 12% asumiría un costo de \$51 a \$70 dólares y 6% más de \$70.

Tabla 18. Distribución de 400 turistas, según alojamiento en un convento religioso

| Si | No | Total |
|-----|-----|-------|
| 309 | 91 | 400 |
| 77% | 23% | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

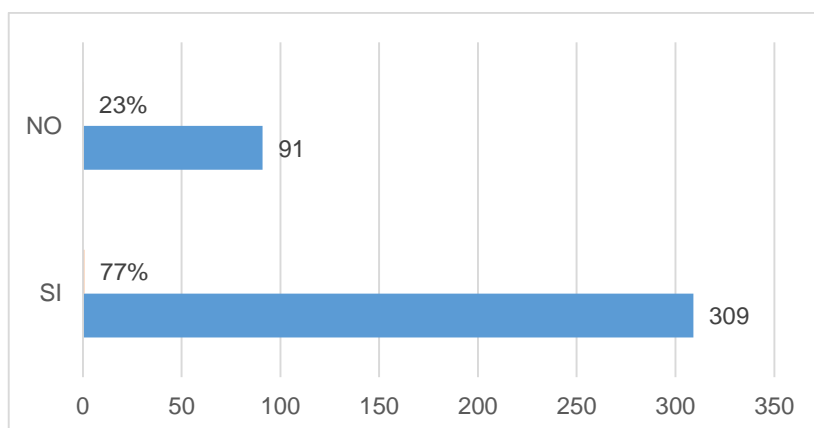


Figura 14. Distribución de 400 turistas, según disposición de pernoctar en convento religioso

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

Según los datos de alojamiento en un convento religioso, se observa en la Figura 14 datos positivos con respecto a la disposición de pernoctar en estos establecimientos, puesto que la mayoría de los turistas, es decir el 77% está dispuesto a hospedarse en estos lugares, siempre y cuando cuente con todos los servicios de alojamiento de primera calidad. Por su parte, tan solo el 23% señaló lo contrario.

Tabla 19. Distribución de 400 turistas, según servicios adicionales

| Nivel de importancia | 1 | 2 | 3 | 4 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Visitar el complejo | 97 31% | 149 48% | 47 15% | 16 5% |
| Historia | 182 59% | 56 18% | 68 22% | 3 1% |
| Alimentación | 9 3% | 37 12% | 85 28% | 178 58% |
| Costumbres | 21 7% | 67 22% | 109 35% | 112 36% |
| Total | 309 100% | 309 100% | 309 100% | 309 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

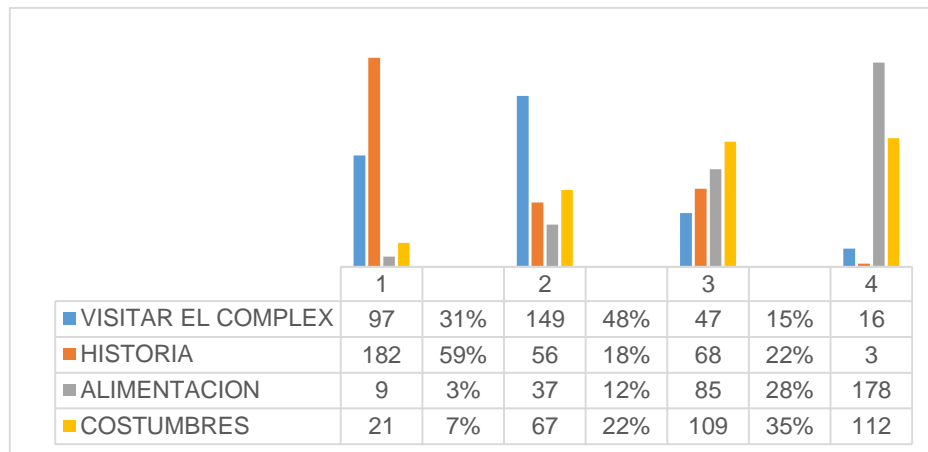


Figura 15. Distribución de 400 turistas, según servicios adicionales

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

En la Figura 15 se ilustra los resultados con respecto a los servicios adicionales que los turistas les gustaría recibir durante su estancia. En tal virtud, de las personas que están dispuestas a alojarse en el convento religioso, al 59% le gustaría conocer la historia del lugar, el 48% señala que en segunda orden de importancia les atrae como servicio adicional visitar el complejo de la zona, el cual consta de un horno de leña, la iglesia y un huerto patrimonial. Posteriormente, al 35% le gustaría conocer las costumbres de la comunidad religiosa de la localidad, y, por último, el 58% señala como actividad atractiva la alimentación tradicional de la ciudad.

Tabla 20. Distribución de 400 turistas, según gasto en alojamiento

| Gasto posible de este alojamiento por noche | | | | |
|---|-----------|-----------|-------------|-------|
| \$15-\$35 | \$36-\$50 | \$51-\$70 | Más de \$70 | Total |
| 68 | 83 | 136 | 22 | 309 |
| 23% | 24% | 45% | 8% | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

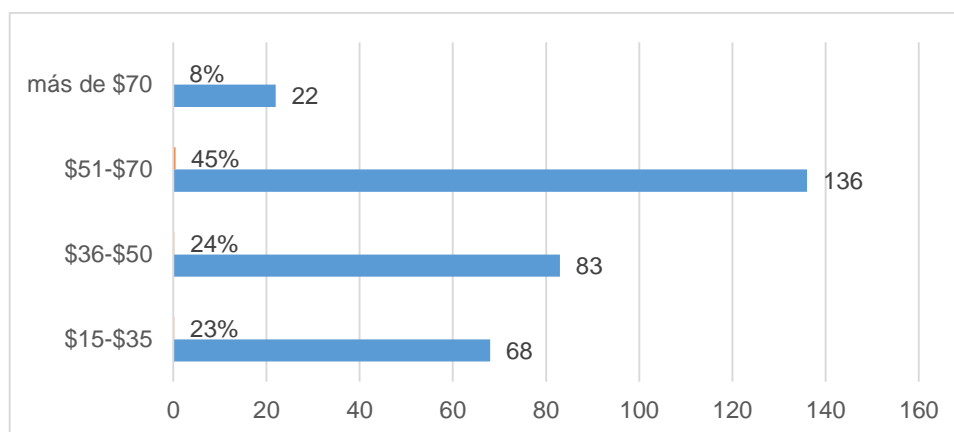


Figura 16. Distribución de 400 turistas, según gasto en alojamiento

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

Por consiguiente, los resultados de la Figura 16 muestran que, de las personas dispuestas a pernoctar en el establecimiento religioso, el 45% pagaría un valor entre \$51 a \$70 dólares, mientras que el 24% entre \$36 a \$50 dólares y el 23% de \$15 a \$35. En menor proporción, el 8% más de \$70 por alojamiento de una noche en este tipo de localidad.

Tabla 21. Distribución de 400 turistas, según desarrollo turístico por este tipo de alojamiento

| SI | NO | Total |
|-----|-----|-------|
| 349 | 51 | 400 |
| 87% | 13% | 100% |

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova

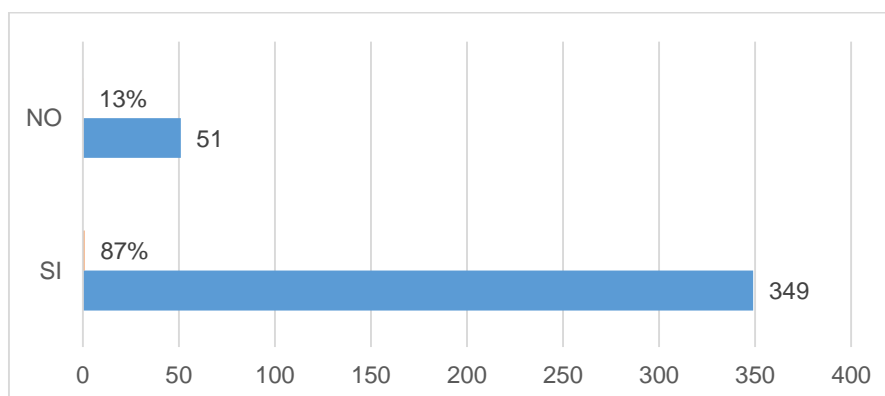


Figura 17. Distribución de 400 turistas, según desarrollo turístico por este tipo de alojamiento

Fuente: Encuestas aplicadas a turistas nacionales y extranjeros

Elaborado por: Daniela Córdova



Finalmente, se observa en la Figura 17 que la mayoría de los turistas (87%) considera que este tipo de alojamiento en la ciudad de Cuenca, incrementaría el desarrollo turístico de la zona, pues los temas tradicionales, cultura y religión que aún existe en la ciudad, fortalecerían el turismo y de esta manera promocionarían una opción turística innovadora como es el alojamiento en centros religiosos.

Según los resultados encontrados en el presente estudio, se identificó el perfil del turista potencial para el establecimiento religioso Convento Todos Santos de Cuenca. Aquí hacemos énfasis y los datos obtenidos en la encuesta aplicada que, se relaciona a los estudios ya realizados y analizados en el punto anterior, acertando que, los potenciales visitantes que conforman el mercado objetivo viajan a la ciudad de Cuenca motivados principalmente por conocer otras culturas. En tal sentido, seguidamente se presenta una breve descripción del perfil del visitante con relación a los aspectos de mayor relevancia, como: lugar de procedencia, motivaciones, tiempo de estadía, entre otros.

3.2.2 Variables sociodemográficas.

A nivel local existe un alto índice de turistas nacionales y extranjeros, lo cual se debe a que Cuenca, es caracterizada internacionalmente como una de las ciudades turísticas más importantes del Ecuador y de Sudamérica por ser una de las mejores preservadas del mundo con base al lugar de procedencia de visitantes de otros países, destacan principalmente Estados Unidos, Argentina, España y Colombia. Por otra parte, con respecto a la edad de los visitantes la mayoría supera los 36 años, por lo que el perfil esperado para el tipo de alojamiento ofertado supone visitantes en adultez intermedia.

3.2.3 Hábitos de viaje.

El visitante se caracteriza por viajar con una a dos personas generalmente, permanece tres días en promedio en el lugar de destino, por razones que incluyen el conocimiento de localidades por la cultura e historia, recomendaciones y descanso. Los turistas gastan aproximadamente entre \$36



a \$50 dólares por hospedaje cada noche. Una gran parte prefiere con mayor frecuencia recibir otros servicios adicionales que incluyen un guía que dé a conocer la historia del lugar, realizar visitas a las áreas complementarias y deleitarde la gastronomía tradicional de la zona.

Por todo lo anteriormente expuesto, el destino Cuenca, específicamente el establecimiento turístico Convento Todos Santos ejerce una especial atracción para el perfil del turista analizado, permitiendo conocer que se trata de un público que, por el alto interés en la cultura e historia de la localidad, aportaría al desarrollo social y económico, lo cual incide en el fortalecimiento de la promoción de alojamientos religiosos.

3.2.4 Resultados de las entrevistas.

Con el propósito de conocer la percepción con respecto al proyecto de utilizar algunas áreas del convento para alojamiento, se utilizó como instrumento la entrevista (Ver Anexo 3), dirigida a varias personas que han estado involucradas en el proceso de restauración del Complejo. Las personas entrevistadas fueron, Ximena Pulla (restauradora), Lucía Espinoza (directora del proyecto de restauración) y Hna. Ruth Murquincho (ex coordinadora del Complejo Turístico Todos Santos), quienes a través de una serie de preguntas que contiene la entrevista, expresan su opinión, la cual, se describe de forma general seguidamente.

Las entrevistadas están de acuerdo en que todas las áreas del convento a más de guardar una memoria histórica, arquitectónica, cultural y turística de la ciudad, constituye un espacio que invita a la contemplación. Destacando que las encargadas del lugar deben velar por conservar las cualidades de Todos Santos, con el propósito de que sea un gran aporte para el éxito del funcionamiento del complejo.

De acuerdo con las entrevistadas el convento cuenta con buenos cimientos, a más de ello, se ha trabajado con expertos en la materia que han estudiado este



proyecto con detenimiento, y ven la posibilidad de darle nuevo uso, el diseño se ha realizado, respetando las normas que se exigen para este uso, brindando todos los servicios y aplicando tecnología de punta. Por otra parte, las entrevistadas mencionan que la implementación de un tipo de alojamiento ayudará a poner en valor el patrimonio cultural, ofreciendo oportunidades nuevas para la recuperación, reutilización y conservación de la edificación patrimonial.

Para finalizar, las entrevistadas expresan una opinión sobre como aportará este proyecto al turismo de la ciudad de Cuenca. Ximena y Lucía señalan que esta será una ventana abierta para difundir el patrimonio local. El Complejo ofrece varios servicios, todos estos en conjunto se convierten en un gran producto turístico para cualquier época del año. Según las entrevistas, el aporte turístico del alojamiento es importante tomando en cuenta que el convento está cimentado sobre ruinas cañarís e incas, y posee la primera Iglesia de Cuenca donde los españoles celebraron la primera misa.

Luego de realizadas las entrevistas a las personas que están vinculadas directa o indirectamente en la restauración del Complejo Arquitectónico de Todos Santos, se evidenció que para todos ellos, la propuesta de restaurar una parte del convento y convertirlo en un espacio de alojamiento, generará un vínculo más cercano con las personas que prefieren visitar este tipo de inmuebles patrimoniales, destacando que aparte de tener un descanso acogedor, también tendrán un espacio de reflexión y de acercamiento con los aspectos religiosos, sin dejar de lado la renta que se puede obtener; y que servirá para mantener este espacio patrimonial.

La generación de este espacio según el criterio de los entrevistados, será el propicio para fortalecer la labor de las hermanas Oblatas que desde hace más de 124 años lo vienen haciendo en favor de la colectividad cuencana. Para ello, la restauración de una parte del convento, destinada a un Hostal, será un aporte para el turismo, sin embargo, las hermanas sostienen que su enfoque va orientado a fortalecer y rescatar los valores patrimoniales que tiene el Complejo Todos Santos.



3.3 Segmentación del nicho de mercado

La siguiente tabla muestra la segmentación del nicho de mercado al cual está enfocado el proyecto de alojamiento en espacios religiosos, Convento Todos Santos.

Tabla 22. *Características del mercado objetivo*

| | |
|-------------------------------------|--|
| Demográfica | Género: hombres y mujeres Edad: mayores a 36 años |
| Geográfica | Nacionales Extranjeros: EE.UU., Argentina, España, Colombia, otros. |
| Socioeconómica | Alto, medio y medio bajo |
| Hábitos de viaje del turista | ✓ Cultura ✓ Historia ✓ Recomendaciones ✓ Descanso |

Elaborado por: Daniela Córdova

Para segmentar el mercado, se consideraron las variables demográficas, geográficas, socioeconómicas, así como, los hábitos de visita del consumidor. Al respecto, el segmento objetivo y potencial para el servicio de alojamiento del convento religioso, está conformado por visitantes nacionales o extranjeros, hombres y mujeres de 36 a 50 años de edad, pertenecientes a los niveles socioeconómicos alto, medio y medio bajo.



CAPÍTULO 4

FACTIBILIDAD DEL PROYECTO CON BASE A LA INVESTIGACIÓN.

En este capítulo se desarrolla el estudio de viabilidad del proyecto que se pretende poner en marcha. A partir de la exposición de las áreas y espacios que serán parte del alojamiento del espacio religioso, se detalla el diseño propuesto para cada habitación, así como el costo incurrido, que permita identificar la inversión total. Posteriormente, mediante el análisis financiero se determinará si el proyecto es factible para su ejecución, dicha viabilidad se establece a partir de los indicadores financieros obtenidos del costeo y estimación de ingresos y flujos de efectivo.

El estudio de la factibilidad hace referencia a un análisis integral que permite orientar la toma de decisiones con respecto al emprendimiento de un proyecto con base a su evaluación. A criterio de Burneo, Degado y Vérez(2016), la determinación de la factibilidad es la base para tomar una decisión por parte de los directivos, quienes tienen la responsabilidad de aprobar una inversión, atendiendo a los valores de los indicadores, como por ejemplo: periodo de recuperación de capital, Valor Actual Neto (VAN) y Tasa Interna de Retorno (TIR).

Por otra parte, Ramírez y Cajigas(2004), sostienen que un estudio de factibilidad es capaz de diagnosticar el rumbo del éxito o fracaso de una idea de negocio, realizado tomando en cuenta parámetros de calidad, exigencia de emprendedores y el equipo encargado. Esta herramienta al ser un insumo para la decisión final de invertir o no, es independiente y concluyente, puesto que brinda un veredicto final, el cual es definitivo.

De acuerdo con Cooper, Floody&McNeill(2002), este tipo de análisis sirve para identificar la relación existente entre el negocio planteado y el mercado objetivo, que en este caso corresponde al conocimiento de la viabilidad del alojamiento turístico Todos Santos y el segmento del mercado al cual se enfoca el proyecto, integrado básicamente por turistas nacionales o extranjeros. Por lo tanto, se



concluye que la factibilidad comprende la evaluación de la oferta y demanda de una operación específica.

4.1 Exposición de resultados

Según los resultados de la aplicación de encuestas se encontró un 77% de aceptación por parte del público objetivo, puesto que, la mayoría de turistas nacionales o extranjeros están dispuestos a seleccionar la alternativa turística en el espacio religioso Convento Todos Santos, siempre y cuando, el destino cuente con todos los servicios y comodidades que ofrece el alojamiento hotelero, razón por la cual, en este acápite se presenta una propuesta para la remodelación del lugar con el objetivo de adecuar el inmobiliario necesario para la comodidad de los clientes. Estos resultados permitieron identificar que existe una buena percepción por parte del potencial visitante con respecto al proyecto planteado.

Por otra parte, la percepción de las personas entrevistadas, prevé que la alternativa del alojamiento es viable desde el punto de vista de los cimientos que posee el convento; y de las características patrimoniales propias del sector, destacando la vista panorámica que se tiene; y por supuesto los sitios que dentro y fuera del complejo se pueden visitar.

4.1.1 Propuesta de alojamiento

Para la elaboración del diseño de cada habitación, se obtuvo la asesoría y apoyo de un experto en el tema, es decir, se trabajó con un diseñador de interiores, que actuó como guía para realizar los cambios y obtener los mejores resultados, potenciando cada parte del diseño, respetando los valores patrimoniales y diferenciándolo de la intervención actual. Adicional, cabe resaltar que la propuesta fue ejecutada con base a la necesidad de que el huésped potencial busca un servicio de alojamiento de alta calidad.



En la siguiente figura, se presenta la simbología correspondiente a las imágenes 58, 59 y 60 que forman un croquis, representando cómo sería la distribución de las áreas del Complejo Todos Santos.








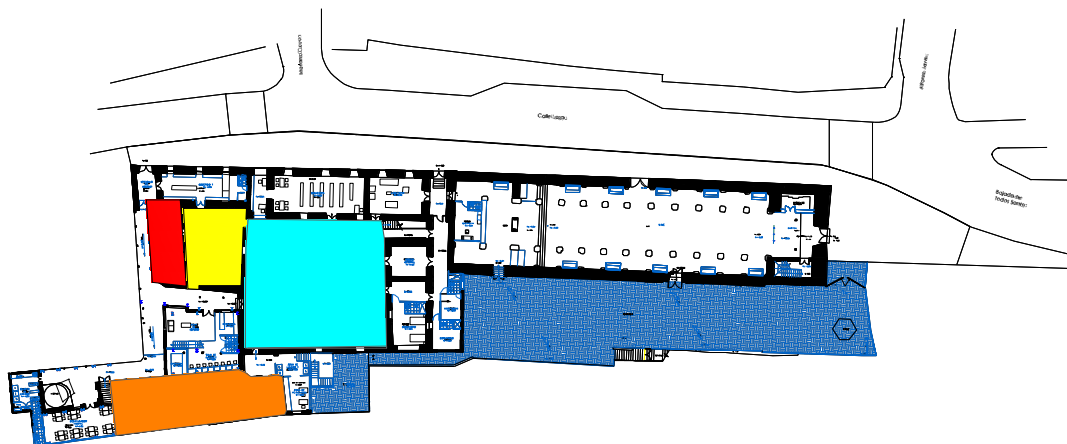
| SIMBOLOGIA | |
|---|-------------------|
| COLOR | ZONA |
|  | ZONA DE HOSPEDAJE |
|  | ZONA DE SERVICIOS |
|  | ZONA PÚBLICA |
|  | PANADERIA |
|  | IGLESIA |
|  | CONVENTO |
|  | RESTAURANTE |

Figura 18. Simbología del croquis

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho



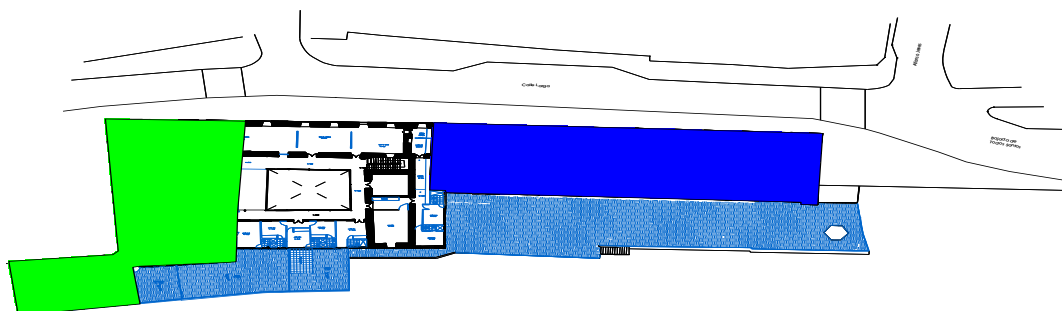
PLANTA BAJA

Imagen 58. Planta baja general del Complejo Todos Santos

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho

En la planta baja se observa la zona de Panadería con el color rojo. Una zona pública de color amarillo, en esta área se ubicará la Recepción y por ser una zona común para las personas que visiten el lugar, se ubicará también una estación pública de bebidas frías y calientes, en donde podrán los visitantes

servirse de manera gratuita. De color anaranjado se encuentra la parte o área correspondiente al Restaurante del Complejo y finalmente, la zona del convento donde residen las Madres Oblatas, de color turquesa.



PLANTA ALTA

Imagen 59. Planta alta general del Complejo Todos Santos

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho

En la Imagen 59 se visualiza la planta alta, en donde se identifica la Iglesia representada en la imagen con el color azul, y la zona de hospedaje que puede ser reconocido con el color verde. En esta zona estarán ubicada parte de las habitaciones del hostel.

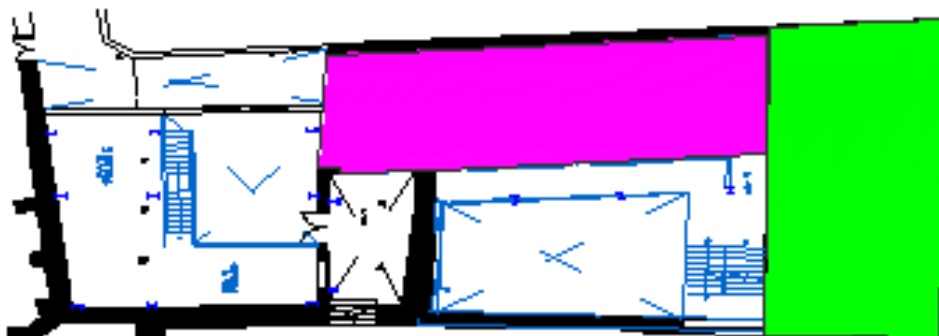


Imagen 60. Planta Mezzanine

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho



En la Imagen 60 se identifica parte de la zona de hospedaje, en esta área estarán ubicadas principalmente la parte administrativa del hostel, y la zona de servicios representada con el color morado.

4.1.2 Diseño de habitaciones

El diseño que se plantea para la edificación “Todos Santos” se maneja bajo el concepto de la Independencia, es decir, este actuará de manera independiente a lo ya existente, con el objetivo de preservar lo máximo posible su patrimonio tanto cultural como estructural, sin olvidar la relación entre los dos, ya que este nuevo diseño no va a estar ajeno al lugar en el que se encuentra. Es decir, que el diseño se basa en los valores e historia de la edificación.

Este concepto se plasmará en el espacio, con elementos y materiales que darán la apariencia que el diseño no toca lo actual, es decir lo nuevo no va a comprometer el patrimonio.

4.1.2.1 Número y diseño integral de las habitaciones y mobiliario

El hostel que se pretende implementar contará con 6 habitaciones simples, de las cuales 1 corresponde a discapacitados y 4 habitaciones dobles, adicionalmente, dispondrá de 2 suites, cuyo diseño será como el presentado en las siguientes figuras.

En estas habitaciones cada parte fue colocada de acuerdo a su concepto, es decir, cada objeto esta independiente al espacio, se puede denotar el cielo raso en forma de testigo que se encuentra a desnivel del techo original con el propósito de evidenciar la diferencia de lo nuevo a lo antiguo. La cama se ha colocado de forma que de una apariencia como si estuviera a un nivel superior del piso. De la misma manera, también se pretende colocar iluminación artificial en puntos específicos para que delate el espacio que separa lo nuevo de lo patrimonial, sin olvidar que, el espacio contendrá colores de la misma gama a la habitación y darle relación a la propuesta general.

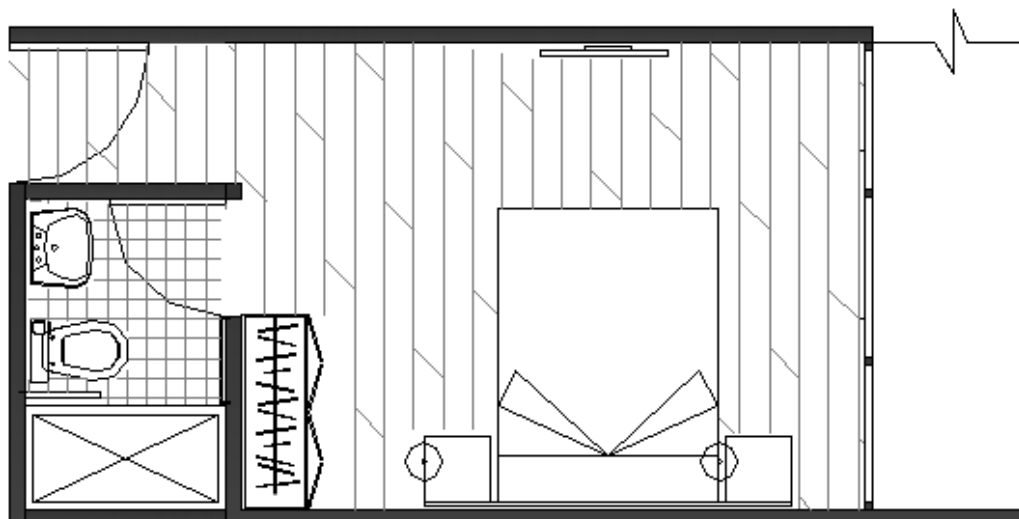
Además, se colocará objetos como: cortinas, lámparas colgantes, televisiones, todos estos suspendidos, con la intención de que los huéspedes puedan apreciar como el diseño toca mínimamente lo patrimonial sin perjudicarlo. Para terminar, se intenta colocar pequeñas plantas que con su tonalidad verde brinden vida al espacio general.

En los diseños se presenta la opción de incluir cuadros históricos que reflejen o intenten explicar la trayectoria de la edificación “Todos Santos”, con la intención de que los huéspedes, ilustren y tengan el deseo de seguir aprendiendo más sobre esta casa patrimonial. A continuación, se presentan los diseños de una habitación simple, doble y suite:

- **Habitación simple**

Figura 19. *Diseño Habitación Simple – 2D*

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.





*Figura 20.*Diseño Habitación Simple

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.

▪ **Habitación doble**

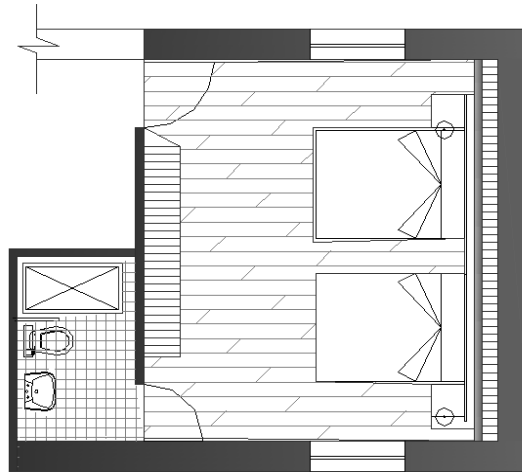


Figura 21. Diseño Habitación Doble – 2D

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.



Figura 22. Diseño Habitación Doble – primera parte.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho

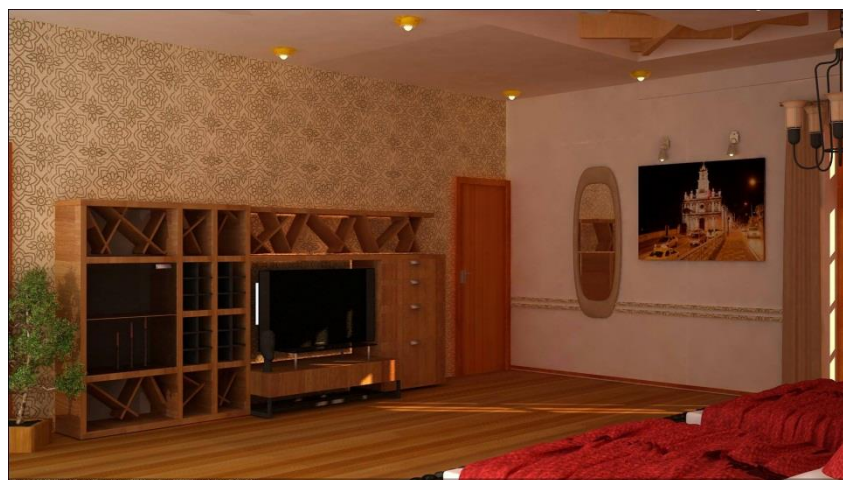


Figura 23. Diseño Habitación Doble – segunda parte.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.

▪ Suite

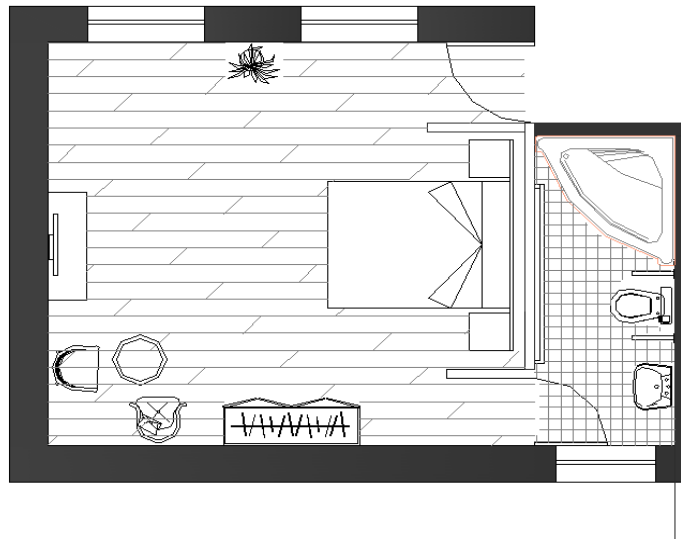


Figura 24. Diseño Suite – 2D

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.



Figura 25. Diseño Suite – primera parte.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.

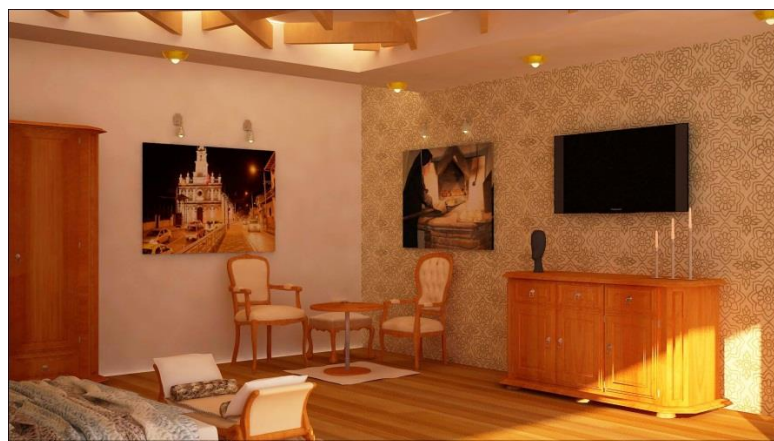


Figura 26. Diseño Suite – segunda parte.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.

Como se observó en las figuras anteriores, las herramientas con las que se maneja el espacio, tanto de las habitaciones como de la suite son: elementos suspendidos como su cielo raso, elementos que representan la liviandad, como el vidrio y la iluminación que darán una apariencia de un diseño independiente, con la intención que lo nuevo no contraste a lo existente, así las dos van a sobresalir de igual forma.

Los materiales utilizados son la madera, vidrio e iluminación artificial, los cuales ayudaran al diseño a integrar lo antiguo con lo nuevo. Los demás elementos, como cortinas lámparas muebles utilizados van de la mano del diseño, complementando y fortaleciendo su concepto. Ya que estos están relacionados de acuerdo a materialidad y cromática utilizada.

4.1.2.2 *Diseño, ubicación y mobiliarios de zonas administrativas*

La zona administrativa cuenta con tres áreas establecidas, tales como: oficina administrativa, el *Country* la sala de reunión.

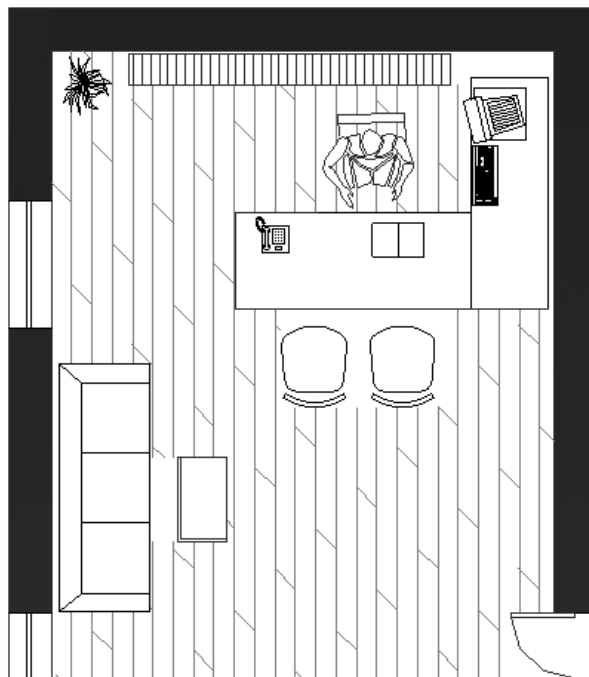


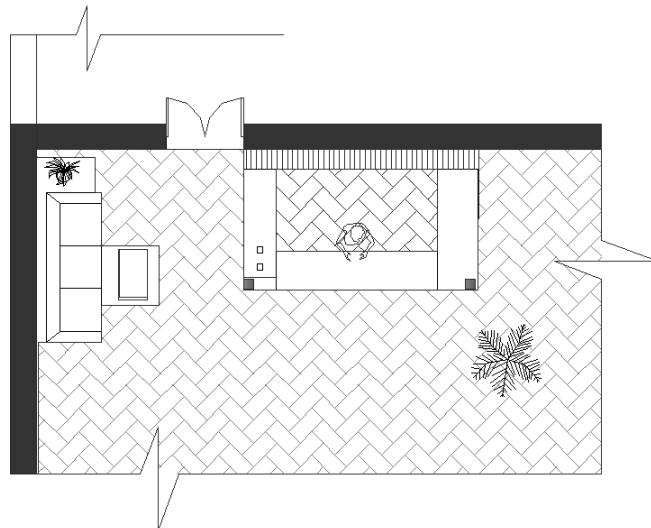
Figura 27. Diseño de oficina administrativa – 2D.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.



*Figura 28.*Diseño de oficina administrativa.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.



*Figura 29.*Diseño de área de reunión – 2D.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.



*Figura 30.*Diseño de Counter.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.

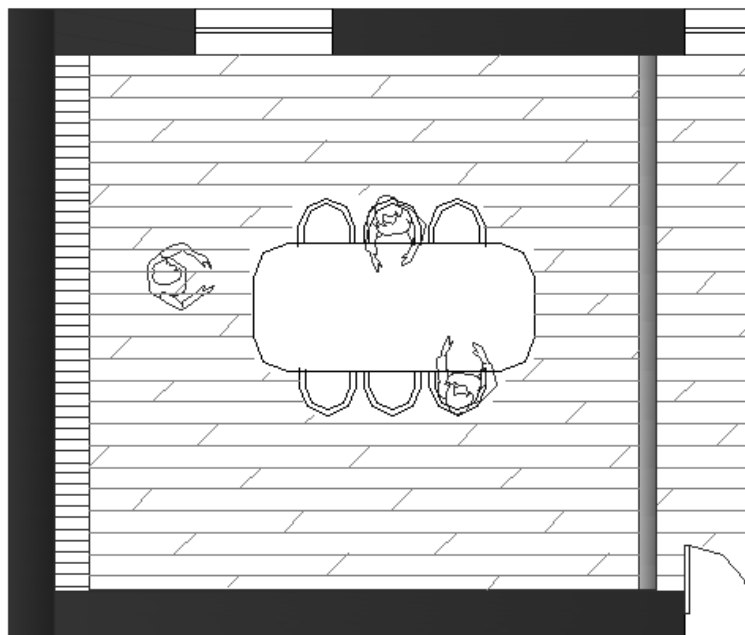


Figura 31. Diseño de área de reunión – 2D.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.



Figura 32. Diseño de área de reunión.

Elaborado por: Diseñador Paúl Morocho.

Las tres áreas cuentan con acabados e inmobiliarios de madera que brindan un ambiente natural y acogedor a los huéspedes, estructura que mezcla un ambiente tradicional con un diseño modernista.



4.2 Presupuesto

El análisis financiero comprende el proceso de medición adecuado de los resultados obtenidos o resultados a obtener por el desarrollo de una actividad económica, durante un periodo determinado, cuyos resultados sirven como base para la toma de decisiones financieras, e indican la solidez financiera de una empresa (Hernández-H & Hernández-O, 2006).

4.2.1 Inversión.

La inversión representa el monto total de capital que una empresa debe usar con el propósito de obtener ingresos.

Tabla 23. *Inversión total del proyecto*

| Número | Descripción espacios | Total |
|--------------|---|--------------------|
| 6 | Habitación simple | \$16.543,26 |
| 4 | Habitación doble | \$16.075,12 |
| 2 | Suite | \$ 9.080,90 |
| 1 | Zona administrativa | \$ 5.014,03 |
| 1 | Zona de recepción | \$ 1.281,86 |
| 1 | Cuarto de servicios | \$269,90 |
| 1 | Salón de uso múltiple/reuniones/sala de recepción | \$350,00 |
| 1 | Oratorio/sala de reflexiones | \$825,60 |
| 3 | Baños públicos | \$813,54 |
| 1 | Obligaciones | \$859,00 |
| Total | | \$51.113,21 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Como se visualiza en la Tabla 23, el monto total de inversión es de \$51.113,21 dólares. En el Anexo 5, se detalla el presupuesto establecido para cada una de las zonas consideradas en el rubro de la inversión.



4.2.2 Precio.

Antes de establecer el volumen de ventas durante el primer año, es necesario establecer el precio por el servicio ofrecido, que se determinó con base al análisis de los costos fijos y variables, considerando un margen de ganancia del 40%.

Tabla 24. *Tarifa por servicios Convento Todos Santos.*

| Número | Habitación | Tarifa | Total |
|-----------------|------------|---------|-----------------|
| 6 | Simple | \$51,31 | \$307,86 |
| 4 | Doble | \$64,99 | \$259,97 |
| 2 | Suite | \$74,06 | \$148,11 |
| Total | | | \$715,94 |
| Tarifa promedio | | | \$59,66 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Como se puede observar, la tarifa por habitación simple es de USD 51,31 dólares americanos por noche, de la habitación doble es USD 64,99 y de la suite es USD 74,06; estas tarifas incluyen el importe del impuesto al valor agregado. De esta manera, la tarifa promedio es de USD 59,66 dólares. En el Anexo 6, se detalla cada rubro relacionado al costo unitario de cada habitación del espacio religioso.

4.2.3 Flujos financieros.

En este apartado se analizó la relación de las operaciones o resultados, a través de las ventas (ingresos) y gastos. Es así que, para determinar los flujos financieros se proyectaron las ventas, considerando para ello; la capacidad ocupacional de los hostales de Cuenca, que de acuerdo a un estudio de la Universidad de Cuenca realizado por el Grupo de Investigación en Economía Regional GIER(2018) fue 46,38 % y con base a la tasa de crecimiento de la entrada de extranjeros al país que en el año 2015 fue de 8% se tiene la proyección de ingresos para los próximos cinco años, los mismos que pueden ser visualizados en las siguientes tablas:



Tabla 25. *Ingresos anuales por habitación*

| Numero Hab | Tipo Hab | Tarifa promedio | Hab disponibles | 46,38% ocupación | Venta mensual | Venta anual |
|------------|----------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|-------------|
| 6 | Simple | \$51,31 | 180 | 83,484 | \$4.283,56 | \$51.402,68 |
| 4 | Doble | \$64,99 | 120 | 55,656 | \$3.617,16 | \$43.405,89 |
| 2 | Suite | \$74,06 | 60 | 27,828 | \$2.060,82 | \$24.729,83 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Tabla 26. *Ingresos anuales por habitación*

| Proyección de Ingresos | | | | | |
|------------------------|-----------|-------------|-------------|-------------|---------------|
| Periodo | Ocupación | Simple | Doble | Suite | Ingreso total |
| Año 1 | 46,38% | \$23.840,57 | \$20.131,65 | \$11.469,69 | \$55.441,91 |
| Año 2 | 54,38% | \$27.952,78 | \$23.604,12 | \$13.448,08 | \$65.004,98 |
| Año 3 | 62,38% | \$32.064,99 | \$27.076,60 | \$15.426,47 | \$74.568,06 |
| Año 4 | 70,38% | \$36.177,21 | \$30.549,07 | \$17.404,85 | \$84.131,13 |
| Año 5 | 78,38% | \$40.289,42 | \$34.021,54 | \$19.383,24 | \$93.694,20 |

Elaborado por: Daniela Córdova



Por su parte, los gastos comprenden aquellas erogaciones de dinero que permitirán el correcto funcionamiento de las actividades operativas del establecimiento; los mismos que mantienen una tasa de crecimiento en función del número de empleados reclutados y de la tasa de inflación anual del país, que, según el Banco Central de Ecuador (2018), asciende al 0.27%; estas proyecciones se muestran seguidamente. En el Anexo 7, se evidencia los gastos del proyecto.

Finalmente, una vez obtenido los ingresos y gastos proyectados se estableció los flujos financieros, mismos que se presentan en la Tabla 39.

Tabla 27. *Proyección de flujos financieros Convento Todos Santos*

| Periodo | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|-------------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Ingreso total | \$ 55.441,91 | \$65.004,98 | \$74.568,06 | \$ 84.131,13 | \$ 93.694,20 |
| Gastos totales | \$ 42.730,53 | \$42.999,85 | \$43.115,95 | \$ 43.059,31 | \$ 43.169,49 |
| Flujo de efectivo | \$12.711,38 | \$22.005,13 | \$31.452,10 | \$41.071,82 | \$ 50.524,71 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Como se observa, los flujos financieros de cada uno de los años considerados tienen una tendencia creciente, por lo que, para el año 5 los resultados obtenidos son cercanos a los de la inversión inicial, intuyendo así que para el año 6 esta se recuperaría.

4.2.4 Valor Actual Neto (VAN) -Tasa Interna de Retorno (TIR).

El Valor actual Neto (VAN) se calcula mediante la sumatoria de los valores presentes de los distintos flujos de efectivo restando el valor de la inversión inicial, por su lado, la Tasa interna de Retorno (TIR) representa el nivel de deseabilidad mínima de rentabilidad.

Tabla 28. *VAN– TIR Convento Todos Santos*

| Periodo | Año 1 | Año 2 | Año 3 | Año 4 | Año 5 |
|-------------------------|-------------|----------|----------|----------|----------|
| Valor presente | 13953,22 | 18555,31 | 24353,76 | 29203,33 | 32988,64 |
| VAN de los rendimientos | \$119054,26 | | | | |
| VAN total | \$67.941,05 | | | | |
| TIR | 41% | | | | |

Elaborado por: Daniela Córdova



De acuerdo con los resultados expuestos en la Tabla 40, el índice financiero VAN alcanza un valor de \$119.054,26 dólares, lo que permite concluir que el proyecto es viable, ya que el flujo descontado de ingresos supera al flujo descontado de egresos. Por otra parte, la TIR es del 41%, lo que afirma la viabilidad y factibilidad del proyecto de alojamiento Convento Todo Santos.



CONCLUSIONES

La investigación realizada versa en ejecutar un estudio de factibilidad para el uso del antiguo Convento Todos Santos con fines de alojamiento. En tal virtud, tras el desarrollo del mismo, seguidamente se muestran las conclusiones más relevantes en relación con los objetivos iniciales de la investigación:

- Se evidenció dos lugares que ofrecen servicios e instalaciones de primera calidad, cuentan con una multitud de habitaciones que fusionan el patrimonio del convento con el confort de un hotel moderno. En Ecuador, existe una amplia gama de espacios religiosos, sin embargo, la mayoría recibe turistas como museos o restaurantes, aunque no se cuenta con alojamiento para pernoctación. Sin embargo, la información recolectada es mínima, ya que no se logró conseguir datos detallados sobre los momentos de remodelación de estos espacios.
- Se identificó que, una vez realizada la rehabilitación arquitectónica, el lugar quedará con las condiciones óptimas para instalar el alojamiento de primera calidad y por supuesto conservando la naturalidad del lugar.
- La mayor parte de los turistas potenciales están dispuestos a adquirir el servicio de alojamiento en el Convento Todos Santos que cuente con todas las comodidades y servicios necesarios para el confort del cliente. Pero, se tendría que trabajar en un modelo de marketing y promoción para este lugar, ya que según la bibliografía revisada existe un incremento de turistas en la ciudad de Cuenca y una falencia latente en ocupación de las plantas hoteleras.
- El proyecto es viable, ya que el flujo descontado de ingresos supera al flujo descontado de egresos. Con respecto a la TIR se obtuvo un valor del 41% lo que refleja la viabilidad y factibilidad del proyecto de alojamiento.



RECOMENDACIONES

De acuerdo con los resultados obtenidos a través del desarrollo del presente trabajo de titulación se presentan las siguientes recomendaciones:

- El alojamiento en espacios religiosos representa una rama del turismo que se encuentra en desarrollo, puesto que, no muchas personas conocen de este tipo de lugares que permitan alojarse a visitantes nacionales o extranjeros. Bajo este contexto, se sugiere que al aplicar el proyecto se emprendan acciones estratégicas enfocadas en dar a conocer al público objetivo los atractivos turísticos, así como el patrimonio cultural y religioso que se conserva en el Convento Todos Santos.
- El Convento Todos Santos, lugar en donde se aplicó el presente estudio de factibilidad para alojamiento, cuenta con elementos arquitectónicos que resaltan su belleza, razón por la cual es un establecimiento ideal para la acogida de turistas que visitan la ciudad de Cuenca y desean alojarse en un espacio nuevo con todas las comodidades y servicios de primera calidad que permitan al viajero sentirse confortable, brindándole una experiencia innovadora.
- Los resultados de la aplicación de encuestas al mercado objetivo demostraron que existe un alto índice de turistas nacionales y extranjeros dispuestos a pernoctar en el establecimiento religioso en estudio, lo cual revela un nivel óptimo de aceptabilidad del público por este nuevo tipo de alojamiento. Es por ello, que se sugiere emprender este proyecto, puesto que se evidenció una buena perspectiva desde el ámbito del consumidor o cliente prospecto.
- Dentro de la propuesta para el alojamiento de turistas, se diseñó un modelo para la remodelación del convento con el fin de ofrecer un espacio innovador y modernista para el usuario con áreas que cuentan con acabados e inmobiliarios que brinden un ambiente natural y acogedor, por lo que se es pertinente considerar este diseño ya que muchos de los



visitantes encuestados señalaron como principales factores de motivación para viajar los relacionados con cultura, historia, descanso y recomendaciones.



BIBLIOGRAFÍA

- Accor Hotels. (2019). *Hotel Sofitel Legend Santa Clara Cartagena*. Obtenido de <https://www.accorhotels.com/es/hotel-1871-sofitel-legend-santa-clara-cartagena/index.shtml>
- AECID. (2018). *Patrimonio para el desarrollo en Ecuador*. Edición Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo.
- Asamblea Nacional. (2016). *Ley Orgánica de Cultura*.
- Azkarate, A., Ruiz, M., & Santana, A. (2003). El patrimonio arquitectónico.
- Burneo, S., Delgado, R., & Vérez, M. (2016). Estudio de factibilidad en el sistema de dirección por proyectos de inversión. *Ingeniería Industrial*.
- Cárdenas, E. (2007). *Arquitecturas transformadas: reutilización adaptativa de edificaciones en Lisboa 1980-2002. Los antiguos convenios*. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.
- Catedral Metropolitana de Quito. (2019). *Catedral Metropolitana de Quito*. Obtenido de <http://www.catedraldequito.org/el-museo/#historia>
- Cooper, B., Floody, B., & McNeill, G. (2002). *Cómo iniciar y administrar un restaurante*. Grupo editorial norma.
- Couventdesminimes. (2019). *Le Couvent des Minimes: Hotel & Spa*. Obtenido de <https://www.couventdesminimes-hotelspa.com/fr/>
- El Convento. (2019). *Hotel El Convento*. Obtenido de <https://www.elconvento.com/>
- Esteve, R. (2002). *Turismo y religión: aproximación a la historia del turismo religioso*.
- Ferragut, J. (2009). La desamortización de Mendizábal en Mallorca (1836 - 1846).
- Fundación Municipal Turismo para Cuenca. (2018). *Ruta de los Museos*.
- GAD de Cuenca. (26 de febrero de 2010). *Licencia de Uso*. Obtenido de Ordenanza para la Gestión y Conservación de las áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca: <http://www.cuenca.gob.ec/sites/default/files/SERVICIOS%20TURISTICOS%20HOTELES%20HOSTALES.pdf>
- García, C., & Coenders, G. (2002). Segmentación del mercado turístico según las preferencias ambientales. *Cuadernos de Turismo*, 123-135.



- Grupo de Investigación en Economía Regional GIER. (2018). *Estudio de la demanda y oferta turística de la ciudad de Cuenca*. Cuenca, Ecuador: Universidad de Cuenca.
- Hernández-H, I., & Hernández-O, M. (2006). *Importancia del análisis financiero para la toma de decisiones*. Pachuca Hidalgo: Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo.
- Hotel Charleston. (2019). *Hotel Charleston Santa Teresa*. Obtenido de <https://www.hotelcharlestonsantateresa.com/>
- Hotels. (2019). *Casa I Cappuccini, Roma*. Obtenido de <https://es.hotels.com/ho573383/casa-i-cappuccini-roma-italia/>
- INPC. (2011). *Iglesia y convento de San Francisco*.
- Instituto Metropolitano de Patrimonio IMP. (2019). *Instituto Metropolitano de Patrimonio IMP*. Obtenido de Convento San Francisco: <http://www.patrimonio.quito.gob.ec/index.php/patrimonio-cultural/patrimonio-material/novedades/253-convento-de-san-francisco>
- Instituto Metropolitano Patrimonio. (2018). *Basílica del Voto Nacional*.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2018). *Rendición de Cuentas*.
- Martí, F. (2003). *La desamortización española*. Madrid, España: Ediciones RIALP, S.A.
- Mejía, T. (2017). La restauración, un oficio escondido detrás del arte. *Edición N° 291*.
- Meneses, A. (2007). *Una Historia llamada Todosantos*. Cuenca: EDYCA Y.
- Ministerio de Cultura y Patrimonio. (2014). *Proyecto de gestión sociocultural*. Quito.
- Ministerio de Turismo. (2016). *All Yoy Need Is Ecuador*. MINTUR.
- Ministerio de Turismo. (2018). *Manual de atractivos turísticos*.
- Molina, A., & Sarmiento, G. (2015). *El patrimonio como recurso para el desarrollo aplicado al Complejo Arquitectónico "TODOSANTOS"*. Cuenca.
- Monasterio. (2019). *Grand Luxury Hotels: Belmond Hotel Monasterio*. Obtenido de https://monasterio.grandluxuryhotels.com/en/h/299/hotel-monasterio?gclid=CjwKCAjwvuzkBRAhEiwA9E3FUrLd5mapRA9lpkGcRJbqk3_FbwjkiWN6ENGZhfIS9APTPmMeK8pOoRoCfXYQAvD_BwE



- Mora, E. A. (2008). *Resumen de historia del Ecuador*. Quito: Corporación Editora Nacional.
- Museo Fray Pedro Gocial. (2019). *Museo Fray Pedro Gocial*. Obtenido de <http://museofraypedrogocial.com/>
- NH COLLECTION. (2019). *Servicios e instalaciones: NH Collection Grand Hotel Convento de Amalfi*. Obtenido de <https://www.nh-collection.com/es/hotel/nh-collection-grand-hotel-convento-di-amalfi/servicios>
- Nivelo, P., & Suntaxi, G. (2017). *Turismo religioso como aporte al desarrollo turístico en la ciudad de Cuenca*. Sangolquí: ESPE.
- Organización Mundial del Turismo. (2019). *Organización Mundial del Turismo*. Obtenido de <http://www2.unwto.org/es>
- Ortega, J. (1998). El patrimonio territorial. *Revista del Instituto Universitario de la Universidad de Valladolid*.
- Parador. (2019). *Parador de Chinchón*. Obtenido de <https://www.parador.es/es/paradores/parador-de-chinchon>
- Pat, L. (2012). Caracterización del perfil turístico de un destino emergente, caso de estudio de ciudad del Carmen, Campache, México. *Gestión Turística*, 47-70.
- Portero, V. (2014). *Propuesta de una estrategia de difusión del atractivo religioso de las iglesias del centro histórico de Quito*. UDLA.
- Quito Find Your Adventure. (20 de mayo de 2016). *Ruinas de Todos Santos 1/2*. Obtenido de <http://www.quitoadventure.com/espanol/cultura-gente-ecuador/arqueologia-ecuador/andes-ecuador/ruinas-todos-santos-azuay-01.html>
- Ramírez, E., & Cajigas, M. (2004). *Proyectos de inversión competitivos*. Palmita.
- Real Academia Española. (2014). *Real Academia Española*. Obtenido de <http://www.rae.es/diccionario-de-la-lengua-espanola/la-23a-edicion-2014>
- Reglamento de Alojamiento Turístico. (2015). *Reglamento de Alojamiento Turístico*.
- Rodríguez, M. (2019). *Cuando la memoria deja de estar en blanco y negro*.
- Ron, I. (2010). *Cambios socioculturales en la protección del patrimonio religioso - iglesia de la inmaculada concepción de Quito*. Quito: FLACSO.



- San Francisco. (2019). *Hotel Monumento San Francisco*. Obtenido de <http://www.sanfranciscohm.com/galeriafotos>
- San Martín Pinario. (2019). *San Martín Pinario Hospedería, Seminario Mayor*. Obtenido de <http://www.sanmartinpinario.eu/>
- Santana, A. (2003). Turismo cultural, culturas turísticas. *Horizontes Antropológicos*, 31-57.
- Sarmiento, G., & Molina, A. (09 de 2015). *El patrimonio como recurso para el desarrollo aplicado al complejo arquitectónico de "Todosantos"*. Obtenido de [file:///C:/Users/User/Downloads/facturas%202016/Tesis_El_patrimonio_como_recurso_para_el_desarrollo_aplicado_al_complejo_de_Todosantos%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/User/Downloads/facturas%202016/Tesis_El_patrimonio_como_recurso_para_el_desarrollo_aplicado_al_complejo_de_Todosantos%20(1).pdf)
- SECTUR. (2012). *Secretaría de Turismo de México*. Obtenido de <https://www.gob.mx/sectur/>
- Serrano, A., Freire, S., Espinoza, F., Andrade, D., & Villafuerte, M. (2018). Modeling of tourist profiles with decision trees in a world heritage city: the case of Cuenca (Ecuador). *Routledge*.
- Troncoso, C., & Almirón, A. (2005). Turismo y patrimonio. *Aportes y transferencias*, 56-74.
- Turismo, M. d. (2015). *Reglamento de Alojamiento Turístico*.
- UNESCO. (2010). *Ruta Turística de fiestas tradicionales en el departamento del Valle del Cauca*.

ANEXOS

Anexo 1. Diseño de tesis



Universidad de Cuenca



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD CIENCIAS DE LA HOSPITALIDAD

CARRERA DE TURISMO

**ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS
RELIGIOSOS CON FINES DE ALOJAMIENTO: CASO CONVENTO TODOS
SANTOS DE CUENCA.**

**ESQUEMA PARA LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE
INVESTIGACIÓN PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE INGENIERÍA
EN TURISMO**

AUTOR:

DANIELA ESTEFANÍACÓRDOVA TAPIA

TUTOR:

Mg. THELMA CAZORLA

CUENCA, OCTUBRE 2018.

1.- TÍTULO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:



ESTUDIO DE FACTIBILIDAD PARA LA UTILIZACIÓN DE ESPACIOS RELIGIOSOS CON FINES DE ALOJAMIENTO: CASO CONVENTO TODOS SANTOS DE CUENCA.

2.- NOMBRE DEL ESTUDIANTE / CORREO ELECTRÓNICO:

Daniela Estefanía Córdova Tapia

daniela.cordovat@gmail.com

3.- RESUMEN DEL DISEÑO DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN:

La actividad de alojamiento siempre está buscando formas de innovar, buscando novedades, técnicas, espacios, que llamen la atención de los turistas y marcar la diferencia del sistema tradicional.

La propuesta de alojamientos adaptados en espacios religiosos, no se da únicamente por atraer a turistas sino más bien por rehabilitar joyas arquitectónicas, conservarlas y dar valor al patrimonio histórico y cultural, manteniendo el uso principal de estos lugares, ya que, desde hace siglos, monasterios, conventos, iglesias y lugares religiosos brindaban alojamiento a peregrinos y personas con necesidad de espiritualidad.

La finalidad de la presente investigación es desarrollar un estudio que permita conocer las nuevas propuestas de servicio de alojamiento que se han desarrollado en espacios religiosos en diferentes lugares del mundo y si existe la factibilidad de adaptar un sistema de alojamiento en el antiguo Convento Todos Santos de Cuenca.

Para el presente estudio se realizará una búsqueda de fuentes primarias que permitan conocer diferentes etapas y adaptaciones de dichos elementos arquitectónicos del mundo y sus propuestas de alojamiento. Por otra parte, se realizará entrevistas a turistas extranjeros para saber qué tipo de acogida tiene el proyecto y analizar el posible nicho de mercado al cual va dirigido a esta nueva propuesta de alojamiento. Finalmente, se elaborará una propuesta en base a los análisis previos.



4.-PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO DE INVESTIGACIÓN:

Cuenca, gracias a su riqueza arquitectónica y cultural, ha sido galardonada a nivel internacional por la UNESCO el 1 de diciembre de 1999 Patrimonio Cultural de la Humanidad, también fue elegida en el 2008 uno de los mejores destinos históricos por la NationalGeographic: del mismo modo la UNESCO en el año 2012, nombró al sombrero de paja toquilla como patrimonio cultural inmaterial de la humanidad siendo un elemento característico de la ciudad. En el año 2014 la NationalGeographic declaró a la Plaza de las flores como mejor mercado de flores al aire libre, la riqueza paisajística y cultural de la ciudad muestran el porqué es importante mantener los recursos culturales.

Como resultado de estos reconocimientos se ve la necesidad de desarrollar la presente investigación para rehabilitar todas las áreas del Complejo Patrimonial Todos Santos; al ser considerado un bien cultural y patrimonial de la ciudad de Cuenca. Desde su re apertura en el año 2014, en el Complejo se empieza a observar un incremento de la visita de turistas que buscan estos bienes patrimoniales y religiosos; en los últimos años los turistas no solo se han desplazado con fines turísticos sino en la búsqueda de nuevas modalidades turísticas.

En la actualidad existen varios espacios religiosos que han sido adaptados a través del tiempo y hoy brindan servicio de alojamiento de alta calidad. Tenemos así el caso de España; paradores que constituyen un rico patrimonio histórico, artístico y cultural del mismo. Se cita el ejemplo del Parador de Santo Estevo que fue convento en el siglo VI y ha sido uno de los mejores sitios patrimoniales conservados de Galicia, ofrece alojamiento turístico desde el año 2004.

También se ubica como ejemplo a los Países Bajos, Escocia, Marruecos, Francia, Inglaterra y dentro del continente americano se encuentra Perú con el impresionante hotel Belmond en Cusco, con más de 400 años de historia.

Al realizar esta investigación se pretende generar una propuesta sobre el Convento Todos Santos, para administrar los diferentes recursos existentes,



rehabilitados y conservados, del mismo modo se busca la concientización de la mente del turista sobre la importancia del patrimonio y la conservación del mismo; el crear una propuesta única de valor con el fin de brindar un servicio de calidad, frente al sistema tradicional de alojamiento de Cuenca y del país, permitiendo ser la primera del país en desarrollarse.

5.- REVISIÓN BIBLIOGRÁFICA:

Para llevar a cabo la presente investigación se estudiará algunos términos claves y referencias bibliográficas que permitan conocer el desarrollo de este tipo de propuestas en el mundo, citadas a continuación.

Aproximadamente desde 1942 surge la primera definición académica de turismo dada por Hunziker y Krapf, sin embargo, la misma era muy amplia y de poco entendimiento. Posteriormente en 1981, Burkart y Medlik definen al turismo como “desplazamientos temporales de las personas hacia destinos fuera del lugar de residencia para realizar actividades no cotidianas”. Para completar estas definiciones, en 1994 la Organización Mundial de Turismo (OMT), define al turismo como un fenómeno social, cultural y económico relacionado con el traslado de las personas a distintos territorios fuera de su lugar habitual de residencia por motivos de ocio, personales, profesionales, negocios, etc. Por otro lado, se entiende por patrimonio a aquel objeto de cualquier característica, que se manifiesta en un tiempo dado y que se transmite a generaciones futuras (RAE, 2014).

En 1972 mediante la Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural, se establece una noción universal de patrimonio, donde la UNESCO lo define como:

“Los conjuntos: grupos de construcciones aisladas o reunidas cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia” (UNESCO, 1972).

Así también, José Ortega Valcárcel manifiesta que el patrimonio edificado, constituye un punto de interés social, histórico y cultura, aunque estos sean o no



utilizados como recursos de desarrollo económico (Valcárcel, 1997).

También, se puede mencionar que, el crecimiento de turismo de patrimonio está relacionado con la aparición en escena de un nuevo turista, preocupado por acercarse y conocer la naturaleza y las culturas, que busca consumir nuevos productos, diferentes a los del turismo de masas (Troncoso & Almirón, 2005).

En cuanto a turismo cultural, Maribel Rodríguez Achutegui, lo define como el consumo cultural del hombre contemporáneo dentro de sus hábitos de ocio y tiempo libre. Con esta práctica busca no sólo encontrar explicación a los fenómenos en sí, sino que pretende encontrarse a sí mismo, definirse como persona buscando referentes culturales propios o a través del contacto con otras realidades diferentes (Rodríguez, 2006). De igual manera, el turismo cultural según la Secretaria de Turismo de México (SECTUR), es aquel viaje turístico motivado por conocer, comprender y disfrutar el conjunto de rasgos y elementos distintivos, espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan a una sociedad o grupo social de un destino específico (SECTUR, 2012).

Estos conceptos de patrimonio y turismo cultural, dentro de la propuesta permitirán entender con claridad la necesidad de proponer una nueva alternativa de alojamiento; es decir, ofrecer un tipo de alojamiento que motive al turista a vivir una nueva experiencia cultural a través del aprendizaje y la convivencia dentro de una edificación patrimonial en la ciudad de Cuenca.

Por otra parte, la reutilización adaptativa de una edificación antigua, podría ser el camino que ayude a evitar su destrucción y a generar un desarrollo económico que con el tiempo contribuya a su mantenimiento, es decir dicha edificación podría auto sustentarse a la vez que contribuya a potenciar sus valores social y finalmente de conservación de los valores culturales asociados a ella (Steinberg, 1996).

La manera adecuada de intervenir un bien, es tratar de no alterar los valores, históricos, artísticos, etc., para garantizar el interés turístico que un bien pueda garantizar:



“De la disponibilidad de un patrimonio significativo y su adecuada puesta en valor va a depender que éste recurso se convierta en la clave para atraer al turismo” (Azkarate, Ruiz, & Santana, 2003).

Haciendo énfasis al objetivo general, se entiende por estudio de factibilidad, según la definición dada por la Real Academia de España (RAE), es un recurso que nos ayuda a la toma de decisiones considerando las cualidades y condiciones para saber si es viable realizar un proyecto.

Cabe señalar, también, que desde el año 1928 en España se inició el proyecto de creación de una red hotelera singular, es decir ofrecer un sistema de alojamiento único y de calidad, rescatando edificaciones históricas y patrimoniales para convertirlos en paradores, una nueva categoría de alojamiento clasificada por estrellas.

Angela Riascos, define a la gestión sostenible, como el proceso que promueve el desarrollo coordinado del proyecto, los recursos relacionados con este y el ambiente, con el fin de maximizar el bienestar social y económico equivalente son comprometer la sustentabilidad de ecosistemas vitales, ni el desarrollo de generaciones futuras.

Por otra parte, para englobar un poco más el tema, al realizar “turismo” se requiere de varios servicios básicos como: servicios de alojamiento, alimentos y bebidas, intermediación o agencias de servicios turísticos, etc. Los mismos son consideradas por la Ley de Turismo del Ecuador como actividades turísticas que se dedican a la prestación de servicios remunerados y están dirigidos por personas naturales o jurídicas.

Asimismo, es importante mencionar que, según el Reglamento de Alojamiento Turístico en Ecuador, un hostel puede categorizarse de una a tres estrellas, a más de esta categoría el Hostel puede alcanzar un distintivo “Superior”, es decir, si cuenta con distintivos que eleven sus estándares de calidad. Es importante mencionar como antecedente que en España este tipo de alojamiento tiene una categorización propia, denominada “paradores”, que son establecimientos singulares situados en parajes naturales o históricos, muchos de ellos son



antiguos castillos, palacios, monasterios y al igual que el resto de hoteles, se clasifican por estrellas.

Se puede recalcar que dentro de las ordenanzas Municipales del cantón Cuenca, entre las Normas Generales de Acción, se detalla el tipo de pág. 89 intervención que se puede o no realizar en áreas internas y externas de Áreas Históricas y Patrimoniales y se debe contar con una autorización Municipal otorgada por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. Este permiso autoriza la intervención, restauración, modificación o rehabilitación de un sitio Patrimonial siempre y cuando haya un estudio previo que asegure la conservación de dicho bien. Específicamente hablando de Todos Santos, en el año 2006 se firma el convenio con el Municipio de Cuenca para la intervención de obras emergentes en la Iglesia, en junio del 2008 se inicia la restauración dirigida por la Arquitecta Lucia Espinoza. Cabe recalcar que dicho convenio abarca la restauración del actualmente llamado Complejo Todos Santos y por falta de presupuesto no se pudo culminar con lo planteado, sin embargo, con el financiamiento necesario el proyecto se podrá finalizar.

Por otro lado, en el año 2015, la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca aprueba la tesis de Karen Molina y Gabriela Sarmiento, “El Patrimonio como recurso para el desarrollo aplicado al Complejo Arquitectónico de Todos Santos”, dirigida por Msc. Arq. Gabriela García, en la que se analiza una propuesta de rehabilitación y cambio de uso de los espacios subutilizados del convento Todos Santos para ser adaptado un servicio de alojamiento.

Finalmente, todo lo anteriormente ya mencionado, dentro del proceso de investigación ayudará a tener claro, si la propuesta cumplirá o no, con los lineamientos requeridos para que este servicio de alojamiento se lleve a cabo y satisfaga las necesidades del cliente.

6.- OBJETIVOS, METAS, TRANSFERENCIA DE RESULTADOS E IMPACTOS:

Objetivo general:



- ❖ Realizar un estudio de factibilidad para la utilización del antiguo Convento Todos Santos como alojamiento.

Objetivos específicos:

- ❖ Investigar casos sobre el servicio de alojamiento en edificaciones religiosas.
- ❖ Establecer los espacios físicos con los que cuenta el convento que estarán destinados al proyecto.
- ❖ Analizar la factibilidad del proyecto en base al mercado.

Transferencia de resultados:

Los resultados obtenidos con la presente monografía serán difundidos en la Universidad de Cuenca, mediante un ejemplar que estará disponible en el Centro de Documentación Juan Bautista Vázquez.

Además, será difundido en el Complejo Patrimonial Todos Santos como base primaria para la ejecución de posibles proyectos.

Impactos:

Impacto Social: El conjunto Todos Santos al ser un bien Patrimonial generaría un impacto social, ya que invitaría a todas las personas a que formen parte de la historia y significado que tiene Todos Santos en la ciudad de Cuenca.

Impacto Económico: Los usos turísticos en bienes patrimoniales representan un negocio rentable lo cual genera beneficios económicos a las personas involucradas en este tipo de actividades. También sería un generador de empleo en temporadas altas.

7.- METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN:

Para la propuesta se usará una investigación de tipo cualitativa y cuantitativa. Se aplicará una investigación documental, mediante el uso de fuentes primarias y



secundarias, será utilizado para obtener información relevante para tener un mayor conocimiento de los hoteles adaptados en edificaciones religiosas.

Mediante la técnica de la observación de campo, se analizará de manera in situ la operación que posee el Complejo Todos Santos, la información recolectada permitirá describir el funcionamiento y distribución del antiguo Convento y conocer las áreas destinadas al servicio de alojamiento.

Dentro de la investigación cualitativa, se usará como herramienta entrevistas directas a las Madres de la Congregación Oblata, para tener un acercamiento a la opinión que tienen sobre el proyecto. También aplicaremos el método cuantitativo a través de encuestas a personas extranjeras que nos ayuden a determinar la factibilidad del proyecto y el nicho del mercado al que vamos dirigidos.

8. - BIBLIOGRAFÍA:

Azkarate, A., Ruiz De Ael, M. J., & Santana, A. (2003). El patrimonio arquitectónico. Plan Vasco de Cultura". Servicio de Publicaciones del Gobierno Vasco. Vitoria-Gasteiz, Spain.

Burkart, Arthur John, and SlavojMedlik. (1981) "Tourism: past, present and future."Tourism: past, present and future. (2a.ed.).

Del Pozo Larco, M. F. (2012). Propuesta de un nuevo uso para el Convento de San Agustín de la Ciudad de Quito (Tesis Maestría). Recuperado de <http://repositorio.uisek.edu.ec/jspui/handle/123456789/897>

Figueredo Molina, R. M. (2005). Tourism: AlternativeforPreservation of Cultural Heritage (Turismo: Alternativa Para la Preservación del Patrimonio Cultural) (Spanish). Anuario Turismo y Sociedad, (4), 132- 149.

Fundación Municipal Turismo para Cuenca.

García, L. M. (1994). El albergue de los viajeros: del hospedaje monástico a la posada urbana. IV Semana de Estudios Medievales: Nájera, 2 al 6 de agosto de 1993. Instituto de Estudios Riojanos.



Internacional Council of Sites and Monuments. (2015) CARTA, DE TURISMO CULTURAL. "Adoptada por el ICOMOS."

Landívar, M. A. (1984). El sitio arqueológico de Todos Santos. Revista de Antropología y Arqueología del Núcleo del Azuay. 138-152.

López Monsalve, R. (2001). Cuenca: Orígenes de su patrimonio Cultural.

Marchena, I. M. (2010). Monasterios, espacio y poder: Bibliografía. Monasterios, espacio y sociedad en la España cristiana medieval: XX Semana de Estudios Medievales. Nájera, del 3 al 7 de agosto de 2009

(pp. 491-581). Instituto de Estudios Riojanos. Masià, J. R. (2011). Ocio, deporte y turismo: definición, contexto y líneas de negocio. Renovación de destinos turísticos consolidados. Tirant lo Blanch. Ministerio de Turismo del Ecuador. (2014). Reglamento General de la Ley de Turismo. Recuperado de <http://www.turismo.gob.ec/transparencia/> Ministerio de Turismo del Ecuador. (2015). Reglamento de Alojamiento.

Recuperado de <http://www.turismo.gob.ec/transparencia/> Molina, Ana, and Gabriela Sarmiento. (2015). El Patrimonio Como Recurso Para El Desarrollo aplicado al Complejo Todos Santos. Arquitectura. (Tesis previa a la obtención del título de Arquitectura) Universidad de Cuenca, Cuenca, Ecuador.

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (1972). La Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural. UNESCO.

Organización mundial de turismo. Europemembersstates. Recuperado de <http://europe.unwto.org/country/spain>

Organización Mundial del Turismo. (2015) Turismo patrimonio cultural inmaterial. Madrid, OMT.

Organización Mundial del Turismo. (2014) El turismo, una herramienta para conservar el patrimonio cultural en América Latina y el Caribe. OMT.



Riascos, A. (2013). Gestión para el Proyecto de Reutilización Arquitectónica Sostenible (Doctoral disertación). Recuperado de <http://bibliotecadigital.univalle.edu.co/handle/10893/8766>

Rodríguez Achutegui, M. (2001). El turista cultural y las ciudades históricas. PH: Boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, 9(36), 138-143.

Rodríguez Achútegui, M. (2006). Qué contar del patrimonio. PH: boletín del Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, (58), 71-71.

Santana Talavera, A. (2003). Turismo cultural, culturas turísticas. Horizontes antropológicos, 9(20), 31-57. Recuperado de http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0104-71832003000200003&script=sci_arttext

Sariego López, I. (2015). Plan de negocio del turismo vivencial: VIVENTUR, una experiencia de vida.

Secretaria de Turismo. (2012). Turismo Cultural. Recuperado de <http://www.sectur.gob.mx/hashtag/2015/05/14/turismo-cultural/>

Steinberg, F. (1996). Conservation and rehabilitation of urbanheritage in developingcountries. Habitat International, 20(3), 463-475. Recuperado de <http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/0197397596000124>

Todos Santos. (2007). Una Historia Llamada Todosantos 1982 - 2007. Cuenca: EDICAY.

Troncoso, C. A., & Almirón, A. V. (2005). Turismo y patrimonio. Hacia una relectura de sus relaciones. Aportes y transferencias, 9(1), 56-74.

Valcárcel, J. O. (1998). El patrimonio territorial: el territorio como recurso cultural y económico. Recuperado de <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2239512>

9. - TALENTO HUMANO:



| Recurso | Dedicación | Valor Total |
|------------|-----------------------------|--------------|
| Director | 4 horas / semana / 12 meses | 600,00 USD |
| Estudiante | 20 horas semana / 12 meses | 4.800,00 USD |
| Total | | 5.400,00 USD |

10.- RECURSOS MATERIALES:

| Cantidad | Rubro | Valor Total |
|-----------|---|--------------|
| 1 | Computador portátil | 650,00 USD |
| 1 | Impresora | 100,00 USD |
| 1 | Cámara fotográfica | 550,00 USD |
| 1 | Grabadora | 60,00 USD |
| 1 | Memory flash | 12,00 USD |
| 125 horas | Servicio de Internet | 125,00 USD |
| 2 | Resma de papel bond A4 | 9,00 USD |
| 2 | Cuadernos (100 hojas) | 2,50 USD |
| 2 | Esferos | 1,00 USD |
| 1 | Corrector | 0,80 USD |
| 4 | Folders | 2,00 USD |
| | Libros, publicaciones (impresiones, anillado) | 200,00 USD |
| TOTAL | | 1.712,30 USD |



11.- CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES:

Estudio de factibilidad para la utilización de espacios religiosos con fines de alojamiento: caso convento Todos Santos de Cuenca. Octubre 2018 – octubre2019.

| ACTIVIDAD | MES | | | | | | | | | | | |
|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 |
| 1. Presentación del diseño de investigación | X | | | | | | | | | | | |
| 2. Recolección y organización de la información | | X | X | X | | | | | | | | |
| 3. Discusión y análisis de la información | | | | | X | X | X | | | | | |
| 4. Trabajo de campo | | | | | | X | X | X | | | | |
| 5. Integración de la información de acuerdo a los objetivos | | | | | | | X | X | X | | | |
| 6. Redacción del trabajo | | | | | | | X | X | X | | | |
| 7. Revisión final | | | | | | | | | | X | X | |
| 8. Impresión y anillado del trabajo. | | | | | | | | | | | | X |

12.- PRESUPUESTO:

Estudio de factibilidad para la utilización de espacios religiosos con fines de



alojamiento: caso convento Todos Santos de Cuenca.

| Concepto | Aporte del estudiante | Otros aportes | Valor total |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|
| Recursos Humanos | 4.800,00 | | |
| Investigador | 4.800,00 | 500,00 | 5.300,00 USD |
| Gastos de Movilización | 300,00 | | |
| Transporte Viáticos y subsistencias | 100,00 200,00 | 100,00 | 400,00 USD |
| Gastos de la investigación | 274,50 | | |
| Insumos Material de escritorio | 200,00 74,50 | — | 274,50 USD |
| Equipos, laboratorios y maquinaria | | | |
| Bibliografía | 1.462,00 | | |
| Laboratorios Internet | 200,00 1.262,00 | — | 1.462,00 USD |
| Computador y accesorios | | | |
| Otros | 0 | | |
| Máquinas | — | — | 0 |
| TOTAL | 6.836,50 | 600,00 | 7.436,50 USD |

13.- ESQUEMA:



Índice

Abstract

Agradecimientos

Dedicatoria

Introducción

Capítulo 1. Servicio de alojamiento en edificaciones religiosas en el mundo.

- 1.1 Servicios de Alojamiento en espacios religiosos en Europa.
- 1.2 Servicios de Alojamiento en espacios religiosos en Latino América.
- 1.3 Servicios de Alojamiento en espacios religiosos en Ecuador.

Capítulo 2. Convento Todos Santos como Alojamiento.

- 2.1 Antecedentes históricos del Convento Todos Santos.
- 2.2 Análisis del proyecto de rehabilitación del Convento Todos Santos.
- 2.3 Dimensión y espacio de futuras zonas necesarias para el proyecto.
- 2.4 Requerimientos Legales previos a la creación de un Servicio de Alojamiento.
- 2.5 Análisis FODA del proyecto.

Capítulo 3. Perspectiva del mercado ante un nuevo servicio de alojamiento.

- 3.1 Perfil del turista cultural actual
- 3.2 Perfil del turista potencial.
- 3.3 Segmentación del nicho de mercado.

Capítulo 4. Factibilidad del proyecto en base a la investigación.

- 4.1 Exposición de resultados
- 4.2 Presupuesto
- 4.3 Recomendaciones

Conclusiones



Universidad de Cuenca

Bibliografía

Anexos.



Anexo 2. Encuesta



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD CIENCIAS DE LA HOSPITALIDAD

La presente encuesta será utilizada únicamente para el desarrollo de un trabajo de titulación, manteniendo confidencialidad y seguridad de la información entregada.

Fecha: _____

Género: Masculino __ Femenino __ Lugar de Procedencia (país): _____

Rango de edad: 18-25 __ 26-35 __ 36-50 __ +51 __

1. ¿Con cuántas personas viaja? _____
2. Días de permanencia en Cuenca: 1 __ 2 __ 3 __ 4 __ + _____
3. **Motivo de Viaje** - Por orden de importancia enumere los motivos de su visita siendo 1 el más importante y 5 el menos importante.
 Descanso/Placer _____ Cultura/Historia _____
 Estudios/Congresos _____ Visita a familiares/amigos _____
 Recomendaciones _____
4. **Gasto** - Marque con una X el gasto promedio de alojamiento por noche que realizó.
 \$15-\$35 _____ \$36-\$50 _____ \$51-\$70 _____ +\$70 _____
5. Si existiera un alojamiento con todos los servicios hoteleros de primera calidad, cuya infraestructura fue un convento religioso.
 ¿Le gustaría alojarse aquí? SI _____ NO _____
6. Si su respuesta anterior fue afirmativa, por orden de importancia enumere los servicios adicionales que le gustaría recibir, siendo 1 el más importante y 4 el menos importante.
 Visitar el complejo (horno de leña, iglesia, huerto patrimonial) _____
 Conocer la Historia del lugar _____
 Alimentación tradicional de la Ciudad _____
 Conocer las costumbres de la comunidad religiosa del lugar _____
7. ¿En base a su respuesta anterior, cuanto estaría dispuesto a gastar por noche en este tipo de alojamiento? \$ _____
8. ¿Cree usted que tener este tipo de alojamiento en la ciudad de Cuenca incrementaría el desarrollo turístico de la ciudad?
 SI _____ NO _____
9. Observaciones _____



UNIVERSITY OF CUENCA

SCHOOLSCIENCES OF HOSPITALITY

This survey will be used only for the development of a degree work, maintaining confidentiality and security of the information delivered.

Date: _____

Gender: Male __ Female __ Place of Origin (country): _____

Age range: 18-25 __ 26-35 __ 36-50 __ +51 __

1. With how many people do you travel? _____
2. Days of permanence in Cuenca: 1 __ 2 __ 3 __ 4 __ + _____
3. **Reason for Travel** - In order of importance, list the reasons for your visit to Cuenca, 1 being the most important and 5 the least important.
 Rest / Pleasure _____ Culture / History _____
 Studies / Congresses _____ Visit family / friends _____
 Recommendations _____
4. **Expense** - Mark with an X the average accommodation expense per night you made.
 \$ 15- \$ 35 _____ \$ 36- \$ 50 _____ \$ 51- \$ 70 _____ + \$ 70 _____
5. If there was a lodging with all the first quality hotel services, whose infrastructure was a religious convent.
 Would you like to stay here? YES __ NOT __
6. If your previous answer was affirmative, in order of importance list the additional services you would like to receive, with 1 being the most important and 4 the least important.
 Visit the complex (wood oven, church, orchard) _____
 Know the history of the place _____
 Traditional food of the City _____
 Know the customs of the local religious community _____
7. Based on your previous answer, how much would you be willing to spend per night on this type of accommodation? \$ _____
8. Do you think that having this type of accommodation in Cuenca would increase the tourist development of the city?
 YES __ NOT __
9. Observations _____



Universidad de Cuenca



Entrevista 1

Universidad de Cuenca

Facultad de Ciencias de la Hospitalidad

Escuela de Turismo

Presentación:

Con el propósito de obtener información primaria, que permita fundamentar el desarrollo del trabajo de titulación intitulado: “Estudio de factibilidad para la utilización de espacios religiosos con fines de alojamiento: caso convento Todosantos de Cuenca”, solicito comedidamente contestar lo siguiente:

Datos Generales:

Nombre del informante:

Cargo:

Teléfono:

Email:

- 1.- ¿Cuál es su opinión personal sobre, el funcionamiento de servicio de alojamiento turístico en antiguas edificaciones religiosas?
- 2.- ¿Por qué cree que todavía no se ha implementado el servicio de alojamiento turístico en edificaciones religiosas en Ecuador?
- 3.- ¿Si se diera el caso de poder implementar servicio de alojamiento en edificaciones religiosas en Ecuador, ¿cuáles cree usted que serían los impactos positivos y negativos?
- 4.- ¿Qué opina sobre la restauración del Complejo Patrimonial Todosantos?
- 5.- Considerando toda la memoria histórica que guarda el complejo patrimonial Todosantos. ¿Qué opinión le merece la propuesta de gestionar un Hostal dentro del antiguo convento de esta edificación, cree usted que los espacios son propicios?



6.- ¿Cómo cree usted que debería gestionarse la restauración del antiguo convento para la implementación del Hostal?

7.- ¿Cree usted que el complejo cumpla con todos los requerimientos legales necesarios para abrir y manejar un hostal?

8.- ¿Qué beneficios considera usted, puede traer a la Congregación la implementación de este Hostal?

9.- Restaurar y adecuar los espacios físicos del antiguo convento de Todosantos. ¿Aportará al turismo de la ciudad de Cuenca?

10.- ¿Con base a sus conocimientos, a qué mercado debería estar direccionado este Hostal, ¿cuál sería el perfil de turista que podría alojarse en este hostal?

Anexo 4. Permisos, tasas y otras contribuciones

| | | | |
|--|---------------------------------|----------|--------------------------|
| Registro Actividad Turística | Ministerio de Turismo | Solo vez | P. Naturales y Jurídicas |
| Licencia Única de Funcionamiento Turismo | Ministerio Turismo / Municipios | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Permiso Sanitario | Ministerio Salud | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Certificados de Salud empleados | Ministerio Salud | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Patente | Municipio | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Rótulos y Publicidad Exterior | Municipio | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Bomberos | Cuerpo de Bomberos | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Licencia Ambiental (Quito) | Municipio | Anual | P. Naturales y Jurídicas |



| | | | |
|---|-----------------------------|------------|--------------------------|
| Declaración de Impuesto a la Renta | Servicio de Rentas Internas | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Anexos Impuesto a la Renta (Rel. Dependencia) | Servicio de Rentas Internas | Anual | P. Jurídicas |
| Anticipo Impuesto a la Renta | Servicio de Rentas Internas | Jul / Sep. | P. Naturales y Jurídicas |
| Retenciones en la Fuente – Renta | Servicio de Rentas Internas | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Impuesto al Valor Agregado – IVA | Servicio de Rentas Internas | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Impuesto Consumos Especiales – ICE | Servicio de Rentas Internas | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Anexos Transaccionales (IVA / ICE / Renta) | Servicio de Rentas Internas | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Declaración Patrimonial | Servicio de Rentas Internas | Anual | P. Naturales |
| Décimo Cuarto Sueldo | Empleados | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Presentar planilla de pago 14vo. Sueldo | Ministerio Trabajo | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Décimo Tercero Sueldo | Empleados | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Presentar planilla de pago 13vo. Sueldo | Ministerio Trabajo | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Fondos de Reserva | IESS | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Pagar 15 % utilidades a empleados | Empleados | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Presentar planilla de pago 15 % utilidades | Ministerio Trabajo | Anual | P. Naturales y Jurídicas |



| | | | |
|--|----------------------------|------------------|--------------------------|
| Uniformes para el Personal | Empleados | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Remuneraciones a empleados | Empleados | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Aportes Seguro Social Empleados | IESS | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Repartir 10 % por Servicio | Empleados | Mensual | Hoteles y Resto. 5 y 4 * |
| Presentar Planilla de pago 10 % por servicio | Inspectorías de Trabajo | 13ro/14to o Útil | Hoteles y Resto. 5 y 4 * |
| Aplicar porcentaje de discapacitados en nomina | Ministerio de Trabajo | Permanente | P. Naturales y Jurídicas |
| Tener dispensador de preservativos | Ministerio de Salud | Permanente | P. Naturales y Jurídicas |
| contribución 1 x mil a los activos fijos (FMPTE) | Ministerio de Turismo | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Contribución 1 x mil activos reales | Superintendencia Compañías | Anual | P. Jurídicas |
| Presentar balances | Superintendencia Compañías | Anual | P. Jurídicas |
| Impuesto a los Activos Totales (1,5 x mil) | Municipios | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Impuesto Predial | Municipios | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Matriculación de vehículos | Jefaturas de Transito | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Revisión Técnica Vehicular (Quito) | Municipio – CORPAIRE | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Contratar SOAT para vehículos | Aseguradoras calificadas | Anual | P. Naturales y Jurídicas |



| | | | |
|--|----------------------|-----------|--------------------------|
| Derechos autores y compositores (SAYCE) | SAYCE | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Derechos productores fonogramas (SOPROFON) | SOPROFON | Anual | P. Naturales y Jurídicas |
| Teléfono | Empresa Telefónica | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Agua Potable | Empresa Agua Potable | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Energía Eléctrica | Empresa Eléctrica | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Reportes estadísticos | Ministerio Turismo | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |
| Reportes de Huéspedes | Varias Instituciones | Diario | P. Naturales y Jurídicas |
| Impuesto a los Espectáculos Públicos | Municipios | Ocasional | P. Naturales y Jurídicas |
| Tasa Servicios Turísticos | Municipio de Quito | Mensual | P. Naturales y Jurídicas |



Anexo 5. Detalle de los rubros de inversión

Tabla 29. Presupuesto habitación Suit

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | |
|--|--|--------|----------|-----------------|--------------|
| <div> <div>RUBRO: 1</div> <div>DESCRIPCIÓN N: Habitación (Suit)</div> </div> | | | | | |
| No | DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
| 1 | PISO | | | | |
| 1.1 | Pulido y lacado de piso de madera | m2 | 20 | 10 | 200 |
| 1.2 | Cerámica Graiman chocolate 40x40 | m2 | 4 | 12 | 48 |
| 1.3 | Colocación piso de Cerámica | m2 | 4 | 10 | 40 |
| 2 | CIELO RASO | | | | |
| 2.1 | Cielo raso de estuco de yeso liso | m2 | 12 | 17,5 | 210 |
| 2.2 | Madera de eucalipto | u | 10 | 4,5 | 45 |
| 2.2 | Cielo raso de madera | m2 | 14 | 10 | 140 |
| 3 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | | | |
| 3.1 | Punto de iluminación | u | 8 | 19,5 | 156 |
| 3.2 | Punto de interruptor | u | 2 | 16,11 | 32,22 |
| 3.3 | Punto de tomacorriente | u | 2 | 17,07 | 34,14 |
| 3.4 | Acometida | m | 1 | 6,46 | 6,46 |
| 4 | PIEZAS SANITARIAS | | | | |
| 4.1 | Ducha(incluye mezcladora) | u | 1 | 147,13 | 147,13 |
| 4.2 | Lavamanos con pedestal blanco FV con accesorios | u | 1 | 150,52 | 150,52 |
| 4.3 | Inodoro redondo blanco tipo Edesa con accesorios | u | 1 | 120,66 | 120,66 |
| 4.4 | Accesorios para discapacitados | u | 1 | 700 | 700 |
| 5 | PARED | | | | |
| 5.1 | Pintura en paredes(dos manos) incluye fondo | m2 | 49 | 4,2 | 205,8 |
| 5.2 | Pintura Cóndor color blanco (INT) | gal | 2 | 10 | 20 |
| 5.3 | Adhesivos decorativo para pared | m2 | 8 | 7 | 56 |
| 6 | PUERTAS Y VENTANAS | | | | |
| 6.1 | Puerta de madera dormitorio (incluye marco) | u | 1 | 90 | 90 |
| 6.2 | Puerta de madera baño (incluye marco) | u | 1 | 80 | 80 |
| 6.3 | Puerta de madera y vidrio (incluye marco) | u | 2 | 150 | 300 |
| 6.4 | Cerradura llave - llave | u | 4 | 27,8 | 111,2 |
| 6.5 | Ventana de aluminio y vidrio baño | u | 1 | 50 | 50 |



| | | | | | |
|---------------------|-------------------------------|---|---|--------------------|----------------|
| 7 MOBILIARIO | | | | | |
| 7.1 | Juego de cama | u | 1 | 388,2 | 388,2 |
| 7.2 | Sala de Star | u | 1 | 200 | 200 |
| 7.3 | mueble de entretenimiento | u | 1 | 200 | 200 |
| 7.4 | closet | u | 1 | 188,5 | 188,5 |
| 8 ACCESORIOS | | | | | |
| 8.1 | Tv Led Smart SONY 32p | u | 1 | 399,2 | 399,2 |
| 8.2 | Lámpara para velador | u | 2 | 20,2 | 40,4 |
| 8.3 | Ojos de Buey 5w | u | 8 | 4,99 | 39,92 |
| 8.4 | Lámpara de pared para cuadros | u | 4 | 5,5 | 22 |
| 8.5 | Cuadros | u | 2 | 19,55 | 39,1 |
| 8.6 | Cortina de tela | u | 2 | 40 | 80 |
| | | | | COSTO TOTAL | 4540,45 |

Elaborado por: Daniela Córdova



Tabla 30. Presupuesto habitación sencilla

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | |
|--|--|--------|----------|-----------------|--------------|
| <p>RUBRO: 2</p> <p>DESCRIPCIÓN Habitación (sencilla)</p> | | | | | |
| No | DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
| 1 | PISO | | | | |
| 1.1 | Pulido y lacado de piso de madera | m2 | 12,5 | 10 | 125 |
| 1.2 | Cerámica Graiman chocolate 40x40 | m2 | 2,5 | 7 | 17,5 |
| 1.3 | Colocación piso de cerámica | m2 | 2,5 | 10 | 25 |
| | CIELO | | | | |
| 2 | RASO | | | | |
| 2.1 | Cielo raso de estuco de yeso liso | m2 | 2,5 | 17,5 | 43,75 |
| 2.2 | Madera de eucalipto | u | 10 | 4,5 | 45 |
| 2.3 | Cielo raso de madera | m2 | 12 | 10 | 120 |
| 3 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | | | |
| 3.1 | Punto de iluminación | u | 3 | 19,5 | 58,5 |
| 3.2 | Punto de interruptor | u | 2 | 16,11 | 32,22 |
| 3.3 | Punto de tomacorriente | u | 2 | 17,07 | 34,14 |
| 3.4 | Acometida | m | 1 | 6,46 | 6,46 |
| 4 | PIEZAS SANITARIAS | | | | |
| 4.1 | Ducha (incluye mezcladora) | u | 1 | 147,13 | 147,13 |
| 4.2 | Lavamanos con pedestal blanco FV con accesorios | u | 1 | 150,52 | 150,52 |
| 4.3 | Inodoro redondo blanco tipo Edesa con accesorios | u | 1 | 120,66 | 120,66 |



| | | | | | |
|---------------------|--|-----|----|--------------|----------------|
| 5 PARED | | | | | |
| 5.1 | Pintura en paredes (dos manos) incluye fondo | m2 | 26 | 3,85 | 100,1 |
| 5.2 | Pintura Cóndor color blanco (INT) | gal | 1 | 10 | 10 |
| PUERTAS Y | | | | | |
| 6 VENTANAS | | | | | |
| 6.1 | Puerta de madera dormitorio (incluye marco) | u | 1 | 90 | 90 |
| 6.2 | Puerta de madera baño (incluye marco) | u | 1 | 80 | 80 |
| 6.3 | Puerta corrediza de vidrio y acero | u | 1 | 700 | 260 |
| 6.4 | Cerradura llave - llave | u | 3 | 27,8 | 83,4 |
| 6.5 | Ventana de aluminio y vidrio baño | u | 1 | 50 | 50 |
| 7 MOBILIARIO | | | | | |
| 7.1 | Juego de cama | u | 1 | 388,2 | 388,2 |
| 7.4 | Closet | u | 1 | 188,5 | 188,5 |
| 8 ACCESORIOS | | | | | |
| 8.1 | Tv Led Smart SONY 32p | u | 1 | 399,2 | 399,2 |
| 8.2 | Lámpara para velador | u | 2 | 20,2 | 40,4 |
| 8.3 | Ojos de Buey 5w | u | 2 | 4,99 | 9,98 |
| 8.4 | Lámpara de pared para cuadros | u | 2 | 5,5 | 11 |
| 8.5 | Cuadros | u | 1 | 19,55 | 19,55 |
| 8.6 | Cortina de tela | u | 2 | 35,2 | 70,4 |
| 8.7 | Lámpara colgante | u | 3 | 10,2 | 30,6 |
| | | | | COSTO | |
| | | | | TOTAL | 2757,21 |

Elaboradopor: Daniela Córdova



Tabla 31. Presupuesto habitación doble

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | |
|--|--|--------|----------|-----------------|--------------|
| <p>RUBRO: 3</p> <p>DESCRIPCIÓN: Habitación (Doble)</p> | | | | | |
| No | DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
| 1 | PISO | | | | |
| 1.1 | Pulido y lacado de piso de madera | m2 | 20 | 10 | 200 |
| 1.2 | Cerámica Graiman chocolate 40x40 | m2 | 4 | 7 | 28 |
| 1.3 | Colocación piso de cerámica | m2 | 4 | 10 | 40 |
| | CIELO | | | | |
| 2 | RASO | | | | |
| 2.1 | Cielo raso de estuco de yeso liso | m2 | 20 | 17,5 | 350 |
| 2.2 | Madera de eucalipto | u | 7 | 4,5 | 31,5 |
| 2.2 | Cielo raso de madera | m2 | 5 | 10 | 50 |
| 3 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | | | |
| 3.1 | Punto de iluminación | u | 14 | 19,5 | 273 |
| 3.2 | Punto de interruptor | u | 2 | 16,11 | 32,22 |
| 3.3 | Punto de tomacorriente | u | 3 | 17,07 | 51,21 |
| 3.4 | Acometida | m | 1 | 6,46 | 6,46 |
| 4 | PIEZAS SANITARIAS | | | | |
| 4.1 | Ducha (incluye mezcladora) | u | 1 | 147,13 | 147,13 |
| | Lavamanos con pedestal blanco FV con | | | | |
| 4.2 | accesorios | u | 1 | 150,52 | 150,52 |
| | Inodoro redondo blanco tipo Edesa con | | | | |
| 4.3 | accesorios | u | 1 | 120,66 | 120,66 |
| 5 | PARED | | | | |
| 5.1 | Pintura en paredes (dos manos) incluye fondo | m2 | 54 | 3,85 | 207,9 |
| 5.2 | Pintura Cóndor color blanco (INT) | gal | 2 | 7 | 14 |
| 5.3 | Adhesivos decorativos para pared | m2 | 12 | 7 | 84 |
| 5.4 | Madera de eucalipto | u | 7 | 4,5 | 31,5 |
| 5.5 | Tabique de madera y yeso | m2 | 12 | 20 | 240 |



| PUERTAS Y | | | | | |
|-------------------|---|---|----|-------|--------|
| 6 VENTANAS | | | | | |
| 6.1 | Puerta de madera dormitorio (incluye marco) | u | 1 | 90 | 90 |
| 6.2 | Puerta de madera baño (incluye marco) | u | 1 | 80 | 80 |
| 6.3 | Puerta de madera y vidrio (incluye marco) | u | 2 | 130 | 260 |
| 6.4 | Cerradura llave - llave | u | 4 | 27,8 | 111,2 |
| 6.5 | Ventana de aluminio y vidrio baño | u | 1 | 50 | 50 |
| 7 MOBILIARIO | | | | | |
| 7.1 | Juego de cama | u | 1 | 310 | 310 |
| 7.3 | Mueble de entretenimiento | u | 1 | 300 | 200 |
| 7.4 | Closet | u | 1 | 188,5 | 188,5 |
| 8 ACCESORIOS | | | | | |
| Tv Led Smart SONY | | | | | |
| 8.1 | 32p | u | 1 | 399,2 | 399,2 |
| 8.2 | Lámpara para velador | u | 2 | 20,2 | 40,4 |
| 8.3 | Ojos de Buey 5w | u | 12 | 4,99 | 59,88 |
| 8.4 | Lámpara de pared para cuadros | u | 4 | 5,5 | 22 |
| 8.5 | Cuadros | u | 2 | 19,55 | 39,1 |
| 8.6 | Lámpara colgante | u | 2 | 10,2 | 20,4 |
| 8.7 | Reloj colgante | u | 1 | 10 | 10 |
| 8.8 | Cortina de tela | u | 2 | 40 | 80 |
| | | | | COSTO | 4018,7 |
| | | | | TOTAL | 8 |

Elaborado por: Daniela Córdova



Tabla 32. Presupuesto zona administrativa

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | |
|---|--|--------|----------|-----------------|--------------|
| <p>RUBRO: 4</p> <p>DESCRIPCIÓN: Zona administrativa</p> | | | | | |
| No | DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
| 1 | PISO | | | | |
| 1.1 | Pulido y lacado de piso de madera | m2 | 50 | \$ 10,00 | \$ 500,00 |
| 1.2 | Cerámica Graiman chocolate 40x40 | m2 | 4 | \$ 7,00 | \$ 28,00 |
| 1.3 | Colocación piso de cerámica | m2 | 4 | \$ 10,00 | \$ 40,00 |
| | CIELO | | | | |
| 2 | RASO | | | | |
| 2.1 | Cielo raso de estuco de yeso liso | m2 | 37 | \$ 17,50 | \$ 647,50 |
| 2.2 | Madera de eucalipto | u | 12 | \$ 4,50 | \$ 54,00 |
| 2.3 | Cielo raso de madera | m2 | 13 | \$ 10,00 | \$ 130,00 |
| 3 | INSTALACIONES ELÉCTRICAS | | | | |
| 3.1 | Punto de iluminación | u | 8 | \$ 19,50 | \$ 156,00 |
| 3.2 | Punto de interruptor | u | 2 | \$ 16,11 | \$ 32,22 |
| 3.3 | Punto de tomacorriente | u | 4 | \$ 17,07 | \$ 68,28 |
| 3.4 | Acometida | m | 1 | \$ 6,46 | \$ 6,46 |
| 4 | PIEZAS SANITARIAS | | | | |
| 4.1 | Lavamanos con pedestal blanco FV con accesorios | u | 1 | \$ 150,52 | \$ 150,52 |
| 4.2 | Inodoro redondo blanco tipo Edesa con accesorios | u | 1 | \$ 120,66 | \$ 120,66 |
| 5 | PARED | | | | |
| 5.1 | Pintura en paredes (dos manos) incluye fondo | m2 | 112 | \$ 3,85 | \$ 431,20 |
| 5.2 | Pintura Cóndor color blanco (INT) | gal | 4 | \$ 7,00 | \$ 28,00 |
| 5.3 | Adhesivos decorativos para pared | m2 | 10 | \$ 7,00 | \$ 70,00 |
| 5.4 | Madera de eucalipto | u | 7 | \$ 4,50 | \$ 31,50 |
| 5.5 | Tabique de madera y yeso | m2 | 12 | \$ 20,00 | \$ 240,00 |
| 5.6 | Tabique de madera y vidrio | m2 | 12 | \$ 18,00 | \$ 216,00 |



| PUERTAS Y | | | | | |
|--------------|---|---|---|----------------|-------------|
| 6 VENTANAS | | | | | |
| 6.1 | Puerta de madera baño (incluye marco) | u | 1 | \$ 80,00 | \$ 80,00 |
| 6.2 | Puerta de madera y vidrio (incluye marco) | u | 4 | \$ 130,00 | \$ 520,00 |
| 6.3 | Cerradura llave - llave | u | 4 | \$ 27,80 | \$ 111,20 |
| 6.4 | Ventana de aluminio y vidrio baño | u | 1 | \$ 50,00 | \$ 50,00 |
| 7 MOBILIARIO | | | | | |
| 7.1 | Escritorio de administrador | u | 1 | \$ 290,00 | \$ 290,00 |
| 7.2 | Sala de espera (incluye mesa) | u | 1 | \$ 350,00 | \$ 350,00 |
| 7.3 | Librero | u | 1 | \$ 150,00 | \$ 150,00 |
| 7.4 | Mesa para reunión de juntas | u | 1 | \$ 420,00 | \$ 420,00 |
| 8 ACCESORIOS | | | | | |
| 8.1 | Ojos de Buey 5w | u | 6 | \$ 4,99 | \$ 29,94 |
| 8.2 | Lámpara de pared para cuadros | u | 2 | \$ 5,50 | \$ 11,00 |
| 8.3 | Cuadros | u | 1 | \$ 19,55 | \$ 19,55 |
| 8.4 | Tira de luz LED | m | 4 | \$ 8,00 | \$ 32,00 |
| | | | | COSTO TOTAL | \$ 5.014,03 |

Elaborado por: Daniela Córdova



Tabla 33. Presupuesto Recepción

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | | |
|--|--|------------|--------------|------------------------|--------------------|
| RUBRO: 5 DESCRIPCIÓN: Counter - Recepción | | | | | |
| No | DESCRIPCIÓN | UNIDA D | CANTIDA D | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
| INSTALACIONES | | | | | |
| 3 | ELÉCTRICAS | | | | |
| 3.1 | Punto de iluminación | u | 2 | \$ 19,50 | \$ 39,00 |
| 3.2 | Punto de interruptor | u | 2 | \$ 16,11 | \$ 32,22 |
| 3.3 | Punto de tomacorriente | u | 2 | \$ 17,07 | \$ 34,14 |
| 3.4 | Acometida | m | 1 | \$ 6,46 | \$ 6,46 |
| 5 | PARED | | | | |
| | Pintura en paredes (dos manos) incluye | | | | |
| 5.1 | fondo | m2 | 15 | \$ 3,85 | \$ 57,75 |
| 5.2 | Pintura Cóndor color blanco (INT) | gal | 1 | \$ 7,00 | \$ 7,00 |
| 5.3 | Madera de eucalipto | u | 6 | \$ 4,50 | \$ 27,00 |
| 5.4 | Tabique de madera y yeso | m2 | 10,5 | \$ 20,00 | \$ 210,00 |
| 7 | MOBILIARIO | | | | |
| 7.1 | Counter | u | 1 | \$ 500,00 | \$ 500,00 |
| 7.2 | Sala de espera (incluye mesa) | u | 1 | \$ 350,00 | \$ 350,00 |
| 8 | ACCESORIOS | | | | |
| 8.1 | Ojos de Buey 5w Lámpara | u | 1 | \$ 4,99 | \$ 4,99 |
| 8.2 | colgante | u | 1 | \$ 13,30 | \$ 13,30 |
| | | | | COSTO TOTAL | \$ 1.281,86 |

Elaborado por: Daniela Córdova



Tabla 34. Presupuesto cuarto de servicios, sala y obligaciones

| ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS | | | | |
|-------------------------------|----------------------------------|----------|-----------------|--------------|
| Cuarto de servicios | | | | |
| No | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
| 1 | Locker metálico 6 servicios | 1 | 149,9 | 149,9 |
| 2 | Sillones de espera | 1 | 120 | 120 |
| | Total | | | 269,9 |
| Sala de reflexión | | | | |
| No | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
| 1 | Candelabros de bronce | 2 | 75 | 150 |
| 2 | Sillas | 24 | 21,9 | 525,6 |
| 3 | Mesa de altar de madera | 1 | 150 | 150 |
| | Total | | | 825,6 |
| Obligaciones | | | | |
| No | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | PRECIO UNITARIO | PRECIO TOTAL |
| 1 | Gastos de constitución | 1 | 500 | 500 |
| 2 | Licencia única de funcionamiento | 1 | 89 | 89 |
| 3 | Registro de turismo | 1 | 75 | 75 |
| 4 | Cámara de turismo Cuenca | 1 | 45 | 45 |
| 5 | Permiso de Cuerpo de Bomberos | 1 | 60 | 60 |
| 6 | Patente municipal Cuenca | 1 | 90 | 90 |
| | Total | | | 859 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Anexo 6. Detalle de los costos incurridos en el precio



Tabla 35. Costo unitario habitación simple

| Costo habitación simple (Max. 2 personas) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------|--|---------------------|--|-------------------------|---|----------------|----|-----------------------|-----|-----------------------------|-------|----------------------|----------|------------------------------------|-------------|-----------------------|---------|
| | Numero de adquisiciones | Precio de producto | Precio por habitación | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Amenities | | | \$7,90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Arreglo floral | 1 | \$1,50 | \$1,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mini jabón corporal | 2 | \$0,75 | \$1,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mini jabón para manos | 2 | \$0,75 | \$1,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Shampoo en barra | 2 | \$0,45 | \$0,90 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kit Dental | 2 | \$1,25 | \$2,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lencería | Número de habitaciones | | \$4,23 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Quita manchas (Vanish) 900 | 6 | \$ 9,77 | \$1,63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Detergente liquido (Deja) | 6 | \$ 5,63 | \$0,94 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Planche fácil | 6 | \$ 5,00 | \$0,83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suavizante | 6 | \$ 5,00 | \$0,83 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suministros de limpieza | Número de habitaciones | | \$4,02 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cloro | 6 | \$ 3,53 | \$0,59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Desinfectante | 6 | \$ 4,53 | \$0,76 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fundas de basura | 6 | \$ 3,53 | \$0,59 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Papel higiénico | 6 | \$ 12,50 | \$2,08 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telecomunicaciones (CNT) | Número de habitaciones | | \$4,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Línea telefónica | 6 | \$ 50,00 | \$4,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Internet | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TV Cable | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total costos fijos | | | \$20,32 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><th colspan="2">Mano de obra - habitación simple</th></tr><tr><td>Costos mano de obra</td><td></td></tr><tr><td>Horas laborales diarias</td><td>8</td></tr><tr><td>Días laborales</td><td>30</td></tr><tr><td>Total horas laborales</td><td>240</td></tr><tr><td>Minutos laborales mensuales</td><td>14400</td></tr><tr><td>Remuneración mensual</td><td>\$394,00</td></tr><tr><td>30 minutos diarios de limpieza/hab</td><td>0,027361111</td></tr><tr><td>Costo de mano de obra</td><td>\$ 0,82</td></tr></table> | | | | Mano de obra - habitación simple | | Costos mano de obra | | Horas laborales diarias | 8 | Días laborales | 30 | Total horas laborales | 240 | Minutos laborales mensuales | 14400 | Remuneración mensual | \$394,00 | 30 minutos diarios de limpieza/hab | 0,027361111 | Costo de mano de obra | \$ 0,82 |
| Mano de obra - habitación simple | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costos mano de obra | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Horas laborales diarias | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Días laborales | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total horas laborales | 240 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Minutos laborales mensuales | 14400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Remuneración mensual | \$394,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 minutos diarios de limpieza/hab | 0,027361111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo de mano de obra | \$ 0,82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo Variable | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Detalle | Costo mensual | # Habitaciones | Costo mensual Hab | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aqua | \$120.00 | 6 | \$10.00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | | | |
|-------|----------|---|---------|
| Luz | \$100,00 | 6 | \$8,33 |
| Total | | | \$18,33 |

| Precio Hab simples | |
|--|----------|
| Costos fijos | \$ 21,14 |
| Amenities/lencería/suministros de limpieza/servicios de telecomunicaciones | \$ 20,32 |
| Mano de obra | \$ 0,82 |
| Costos variables | \$ 18,33 |
| Servicios básicos | \$ 18,33 |
| Costo total | \$ 39,47 |
| Ganancia 30% | \$ 11,84 |
| Tarifa de servicio | \$ 51,31 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Tabla 36. Costo unitario habitación doble

| Costo habitación dobles (Max. 4 personas) | | | |
|---|-------------------------------|--------------------|-----------------------|
| | Numero de adquisiciones | Precio de producto | Precio por habitación |
| Amenities | | | \$14,30 |
| Arreglo floral | 1 | \$ 1,50 | \$1,50 |
| Mini jabón corporal | 4 | \$ 0,75 | \$3,00 |
| Mini jabón para manos | 4 | \$ 0,75 | \$3,00 |
| Shampoo en barra | 4 | \$ 0,45 | \$1,80 |
| Kit Dental | 4 | \$ 1,25 | \$5,00 |
| Lencería | Número de habitaciones | | \$6,35 |
| Quita manchas (Vanish) 900 | 4 | \$ 9,77 | \$2,44 |
| Detergente liquido (Deja) | 4 | \$ 5,63 | \$1,41 |
| Planche fácil | 4 | \$ 5,00 | \$1,25 |
| Suavizante | 4 | \$ 5,00 | \$1,25 |
| Suministros de limpieza | Número de habitaciones | | \$6,02 |
| Cloro | 4 | \$ 3,53 | \$0,88 |
| Desinfectante | 4 | \$ 4,53 | \$1,13 |
| Fundas de basura | 4 | \$ 3,53 | \$0,88 |
| Papel higiénico | 4 | \$ 12,50 | \$3,13 |
| Telecomunicaciones (CNT) | Número de habitaciones | | \$4,17 |
| Línea telefónica | 4 | \$ 50,00 | \$4,17 |
| Internet | | | |
| TV Cable | | | |



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------------|----------------|-------------------|---------------------------------|--|---------------------|----------|--|----------|----------------|---------|-----------------------|----------|-----------------------------|----------|----------------------|----------|------------------------------------|-------------|-----------------------|----------|
| Total costos fijos | | | \$30,84 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><td colspan="2">Mano de obra - habitación doble</td></tr><tr><td>Costos mano de obra</td><td></td></tr><tr><td>Horas laborales diarias</td><td>8</td></tr><tr><td>Días laborales</td><td>30</td></tr><tr><td>Total horas laborales</td><td>240</td></tr><tr><td>Minutos laborales mensuales</td><td>14400</td></tr><tr><td>Remuneración mensual</td><td>\$394,00</td></tr><tr><td>30 minutos diarios de limpieza/hab</td><td>0,027361111</td></tr><tr><td>Costo de mano de obra</td><td>\$ 0,82</td></tr></table> | | | | Mano de obra - habitación doble | | Costos mano de obra | | Horas laborales diarias | 8 | Días laborales | 30 | Total horas laborales | 240 | Minutos laborales mensuales | 14400 | Remuneración mensual | \$394,00 | 30 minutos diarios de limpieza/hab | 0,027361111 | Costo de mano de obra | \$ 0,82 |
| Mano de obra - habitación doble | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costos mano de obra | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Horas laborales diarias | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Días laborales | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total horas laborales | 240 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Minutos laborales mensuales | 14400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Remuneración mensual | \$394,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 minutos diarios de limpieza/hab | 0,027361111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo de mano de obra | \$ 0,82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo Variable | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Detalle | Costo mensual | # Habitaciones | Costo mensual Hab | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agua | \$120,00 | 4 | \$10,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Luz | \$100,00 | 4 | \$8,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total | | | \$18,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><td colspan="2">Precio Hab simples</td></tr><tr><td>Costos fijos</td><td>\$ 31,66</td></tr><tr><td>Amenities/lencería/suministros de limpieza/servicios de telecomunicaciones</td><td>\$ 30,84</td></tr><tr><td>Mano de obra</td><td>\$ 0,82</td></tr><tr><td>Costos variables</td><td>\$ 18,33</td></tr><tr><td>Servicios básicos</td><td>\$ 18,33</td></tr><tr><td>Costo total</td><td>\$ 49,99</td></tr><tr><td>Ganancia 30%</td><td>\$ 15,00</td></tr><tr><td>Tarifa de servicio</td><td>\$ 64,99</td></tr></table> | | | | Precio Hab simples | | Costos fijos | \$ 31,66 | Amenities/lencería/suministros de limpieza/servicios de telecomunicaciones | \$ 30,84 | Mano de obra | \$ 0,82 | Costos variables | \$ 18,33 | Servicios básicos | \$ 18,33 | Costo total | \$ 49,99 | Ganancia 30% | \$ 15,00 | Tarifa de servicio | \$ 64,99 |
| Precio Hab simples | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costos fijos | \$ 31,66 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Amenities/lencería/suministros de limpieza/servicios de telecomunicaciones | \$ 30,84 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mano de obra | \$ 0,82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costos variables | \$ 18,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Servicios básicos | \$ 18,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo total | \$ 49,99 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ganancia 30% | \$ 15,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tarifa de servicio | \$ 64,99 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Elaborado por: Daniela Córdova

Tabla 37. Costo unitario Suit

| Costo suites (Max. 2 personas) | | | |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|
| | Numero de adquisiciones | Precio de producto | Precio por habitación |
| Amenities | | | \$8,90 |
| Arreglo floral | 1 | \$ 1,50 | \$1,50 |
| Botella de agua | 2 | \$ 0,50 | \$1,00 |
| Mini jabón corporal | 2 | \$ 0,75 | \$1,50 |
| Mini jabón para manos | 2 | \$ 0,75 | \$1,50 |
| Shampoo en barra | 2 | \$ 0,45 | \$0,90 |
| Kit Dental | 2 | \$ 1,25 | \$2,50 |



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------|--|---------------------|----------|---|----------|----------------|---------|-----------------------|----------|-----------------------------|-------|----------------------|----------|------------------------------------|-------------|-----------------------|---------|
| Lencería | Número de habitaciones | | \$12,70 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Quita manchas (Vanish) 900 | 2 | \$ 9,77 | \$4,89 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Detergente liquido (Deja) | 2 | \$ 5,63 | \$2,82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Planche fácil | 2 | \$ 5,00 | \$2,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suavizante | 2 | \$ 5,00 | \$2,50 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suministros de limpieza | Número de habitaciones | | \$12,05 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cloro | 2 | \$ 3,53 | \$1,77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Desinfectante | 2 | \$ 4,53 | \$2,27 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fundas de basura | 2 | \$ 3,53 | \$1,77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Papel higiénico | 2 | \$ 12,50 | \$6,25 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telecomunicaciones (CNT) | Número de habitaciones | | \$4,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Línea telefónica | 2 | \$ 50,00 | \$4,17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Internet | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TV Cable | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total costos fijos | | | \$37,81 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><td colspan="2">Mano de obra - habitación doble</td></tr><tr><td>Costos mano de obra</td><td></td></tr><tr><td>Horas laborales diarias</td><td>8</td></tr><tr><td>Días laborales</td><td>30</td></tr><tr><td>Total horas laborales</td><td>240</td></tr><tr><td>Minutos laborales mensuales</td><td>14400</td></tr><tr><td>Remuneración mensual</td><td>\$394,00</td></tr><tr><td>30 minutos diarios de limpieza/hab</td><td>0,027361111</td></tr><tr><td>Costo de mano de obra</td><td>\$ 0,82</td></tr></table> | | | | Mano de obra - habitación doble | | Costos mano de obra | | Horas laborales diarias | 8 | Días laborales | 30 | Total horas laborales | 240 | Minutos laborales mensuales | 14400 | Remuneración mensual | \$394,00 | 30 minutos diarios de limpieza/hab | 0,027361111 | Costo de mano de obra | \$ 0,82 |
| Mano de obra - habitación doble | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costos mano de obra | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Horas laborales diarias | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Días laborales | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total horas laborales | 240 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Minutos laborales mensuales | 14400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Remuneración mensual | \$394,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 minutos diarios de limpieza/hab | 0,027361111 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo de mano de obra | \$ 0,82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costo Variable | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Detalle | Costo mensual | # Habitaciones | Costo mensual Hab | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Agua | \$120,00 | 2 | \$10,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Luz | \$100,00 | 2 | \$8,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total | | | \$18,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table><tr><td colspan="2">Precio Hab simples</td></tr><tr><td>Costos fijos</td><td>\$ 38,63</td></tr><tr><td>Amenities/lencería/suministr os de limpieza/servicios de telecomunicaciones</td><td>\$ 37,81</td></tr><tr><td>Mano de obra</td><td>\$ 0,82</td></tr><tr><td>Costos variables</td><td>\$ 18,33</td></tr></table> | | | | Precio Hab simples | | Costos fijos | \$ 38,63 | Amenities/lencería/suministr os de limpieza/servicios de telecomunicaciones | \$ 37,81 | Mano de obra | \$ 0,82 | Costos variables | \$ 18,33 | | | | | | | | |
| Precio Hab simples | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costos fijos | \$ 38,63 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Amenities/lencería/suministr os de limpieza/servicios de telecomunicaciones | \$ 37,81 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mano de obra | \$ 0,82 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Costos variables | \$ 18,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



| | | | |
|--|---------------------------|-----------------|--|
| | Servicios básicos | \$ 18,33 | |
| | Costo total | \$ 56,97 | |
| | Ganancia 30% | \$ 17,09 | |
| | Tarifa de servicio | \$ 74,06 | |

Elaborado por: Daniela Córdova

Anexo 7. Detalle de los gastos proyectados

Tabla 38. Gastos año 1

| AÑO 1 | | | | |
|---------------------------------------|----------|------------------|---------------|--------------------|
| Denominación | Cantidad | Valor individual | Gasto Mensual | Gasto Anual |
| Gastos de personal | | | | \$38.356,01 |
| Remuneraciones básicas | | | | \$28.692,00 |
| Administrador | 1 | \$405,00 | \$405,00 | \$4.860,00 |
| Contador | 1 | \$410,00 | \$410,00 | \$4.920,00 |
| Recepcionista | 2 | \$394,00 | \$788,00 | \$9.456,00 |
| Camareros | 2 | \$394,00 | \$788,00 | \$9.456,00 |
| Remuneraciones complementarias | | | | \$4.043,25 |
| Décimo tercer sueldo | 6 | \$24,91 | \$149,44 | \$1.793,25 |
| Décimo cuarto | 6 | \$31,25 | \$187,50 | \$2.250,00 |
| Seguridad Social | | | | \$5.620,76 |
| Aporte al IESS | 6 | \$44,68 | \$268,10 | \$3.217,22 |
| Fondos de Reserva | 6 | \$33,38 | \$200,29 | \$2.403,54 |
| Gastos por servicios básicos | | | | \$4.374,52 |
| Mantenimiento de mobiliario y equipos | | | \$89,54 | \$1.074,52 |
| Gasto de Agua Potable | | | \$120,00 | \$1.440,00 |
| Gasto de Energía Eléctrica | | | 100 | \$1.200,00 |
| Telecomunicaciones | | | 55 | \$660,00 |
| TOTAL DE GASTOS | | | | \$42.730,53 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Tabla 39. Gastos año 2

| AÑO 2 | | | | |
|-------------------------------|----------|------------------|---------------|--------------------|
| Denominación | Cantidad | Valor individual | Gasto Mensual | Gasto Anual |
| Gastos de personal | | | | \$38.613,52 |
| Remuneraciones básicas | | | | \$28.769,47 |
| Administrador | 1 | \$406,09 | \$406,09 | \$4.873,12 |
| Contador | 1 | \$411,11 | \$411,11 | \$4.933,28 |



| | | | | |
|---------------------------------------|---|----------|----------|--------------------|
| Recepcionista | 2 | \$395,06 | \$790,13 | \$9.481,53 |
| Mantenimiento y limpieza | 2 | \$395,06 | \$790,13 | \$9.481,53 |
| Remuneraciones complementarias | | | | \$4.208,12 |
| Décimo tercer sueldo | 6 | \$24,97 | \$149,84 | \$1.798,09 |
| Décimo cuarto | 6 | \$33,47 | \$200,84 | \$2.410,03 |
| Seguridad Social | | | | \$5.635,94 |
| Aporte al IESS | 6 | \$44,80 | \$268,83 | \$3.225,91 |
| Fondos de Reserva | 6 | \$33,47 | \$200,84 | \$2.410,03 |
| Gastos por servicios básicos | | | | \$4.386,33 |
| Mantenimiento de mobiliario y equipos | | | \$89,79 | \$1.077,42 |
| Gasto de Agua Potable | | | \$120,32 | \$1.443,89 |
| Gasto de Energía Eléctrica | | | \$100,27 | \$1.203,24 |
| Telecomunicaciones | | | \$55,15 | \$661,78 |
| TOTAL DE GASTOS | | | | \$42.999,85 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Tabla 40. Gastos año 3

| AÑO 3 | | | | |
|---------------------------------------|----------|------------------|---------------|--------------------|
| Denominación | Cantidad | Valor individual | Gasto Mensual | Gasto Anual |
| Gastos de personal | | | | \$38.717,78 |
| Remuneraciones básicas | | | | \$28.847,15 |
| Administrador | 1 | \$407,19 | \$407,19 | \$4.886,28 |
| Contador | 1 | \$412,22 | \$412,22 | \$4.946,60 |
| Recepcionista | 2 | \$396,13 | \$792,26 | \$9.507,13 |
| Mantenimiento y limpieza | 2 | \$396,13 | \$792,26 | \$9.507,13 |
| Remuneraciones complementarias | | | | \$4.219,48 |
| Décimo tercer sueldo | 6 | \$25,04 | \$150,25 | \$1.802,95 |
| Décimo cuarto | 6 | \$33,56 | \$201,38 | \$2.416,53 |
| Seguridad Social | | | | \$5.651,15 |
| Aporte al IESS | 6 | \$44,93 | \$269,55 | \$3.234,62 |
| Fondos de Reserva | 6 | \$33,56 | \$201,38 | \$2.416,53 |
| Gastos por servicios básicos | | | | \$4.398,17 |
| Mantenimiento de mobiliario y equipos | | | \$90,03 | \$1.080,33 |
| Gasto de Agua Potable | | | \$120,65 | \$1.447,79 |
| Gasto de Energía Eléctrica | | | \$100,54 | \$1.206,49 |
| Telecomunicaciones | | | \$55,30 | \$663,57 |
| TOTAL DE GASTOS | | | | \$43.115,95 |

Elaborado por: Daniela Córdova



Tabla 41. Gastos año 4

| AÑO 4 | | | | |
|---------------------------------------|----------|------------------|---------------|--------------------|
| Denominación | Cantidad | Valor individual | Gasto Mensual | Gasto Anual |
| Gastos de personal | | | | \$38.649,26 |
| Remuneraciones básicas | | | | \$28.925,03 |
| Administrador | 1 | \$408,29 | \$408,29 | \$4.899,47 |
| Contador | 1 | \$413,33 | \$413,33 | \$4.959,96 |
| Recepcionista | 2 | \$397,20 | \$794,40 | \$9.532,80 |
| Mantenimiento y limpieza | 2 | \$397,20 | \$794,40 | \$9.532,80 |
| Remuneraciones complementarias | | | | \$4.057,81 |
| Décimo tercer sueldo | 6 | \$25,11 | \$150,65 | \$1.807,81 |
| Décimo cuarto | 6 | \$31,25 | \$187,50 | \$2.250,00 |
| Seguridad Social | | | | \$5.666,41 |
| Aporte al IESS | 6 | \$45,05 | \$270,28 | \$3.243,35 |
| Fondos de Reserva | 6 | \$33,65 | \$201,92 | \$2.423,06 |
| Gastos por servicios básicos | | | | \$4.410,05 |
| Mantenimiento de mobiliario y equipos | | | \$90,27 | \$1.083,25 |
| Gasto de Agua Potable | | | \$120,97 | \$1.451,70 |
| Gasto de Energía Eléctrica | | | \$100,81 | \$1.209,75 |
| Telecomunicaciones | | | \$55,45 | \$665,36 |
| TOTAL DE GASTOS | | | | \$43.059,31 |

Elaborado por: Daniela Córdova

Tabla 42. Gastos año 5

| AÑO 5 | | | | |
|---------------------------------------|----------|------------------|---------------|--------------------|
| Denominación | Cantidad | Valor individual | Gasto Mensual | Gasto Anual |
| Gastos de personal | | | | \$38.747,54 |
| Remuneraciones básicas | | | | \$29.003,13 |
| Administrador | 1 | \$409,39 | \$409,39 | \$4.912,70 |
| Contador | 1 | \$414,45 | \$414,45 | \$4.973,35 |
| Recepcionista | 2 | \$398,27 | \$796,54 | \$9.558,54 |
| Mantenimiento y limpieza | 2 | \$398,27 | \$796,54 | \$9.558,54 |
| Remuneraciones complementarias | | | | \$4.062,70 |
| Décimo tercer sueldo | 6 | \$25,18 | \$151,06 | \$1.812,70 |
| Décimo cuarto | 6 | \$31,25 | \$187,50 | \$2.250,00 |
| Seguridad Social | | | | \$5.681,71 |
| Aporte al IESS | 6 | \$45,17 | \$271,01 | \$3.252,11 |
| Fondos de Reserva | 6 | \$33,74 | \$202,47 | \$2.429,60 |
| Gastos por servicios básicos | | | | \$4.421,96 |
| Mantenimiento de mobiliario y equipos | | | \$90,51 | \$1.086,17 |
| Gasto de Agua Potable | | | \$121,30 | \$1.455,62 |



| | | | | |
|----------------------------|--|--|----------|--------------------|
| Gasto de Energía Eléctrica | | | \$101,08 | \$1.213,01 |
| Telecomunicaciones | | | \$55,60 | \$667,16 |
| TOTAL DE GASTOS | | | | \$43.169,49 |

Elaborado por: Daniela Córdova.